

Bogotá D.C.,

Señores (es) (as)

EVER ALONSO CASAS CUERVO, FLOR ANGELA COCA ESPINEL, BARBARITA COCA ESPINEL, ANA MILENA COCA ESPINEL, ISABEL BERNAL BAQUERO, LEONIDAS PINTO CHACON, ROSA GLADYS ROA DE PINTO, LUIS ALFREDO CASTELLANOS MOLINA, NUBIA ESPERANZA CASAS CUERVO, ROSA MARIA GARZON ARANGUREN Y PAOLA ANDREA VILLAMIL RODRÍGUEZ

Bogotá

Asunto:

Aviso de Notificación en Cartelera y Pagina Web

Tipo de Acto Administrativo:

Resolución 1226 del 21 de noviembre de 2025

Respetados (as) Señores (as):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo” y habiendo transcurrido más de cinco (5) días posteriores a la fijación de la citación de notificación personal en la página web de la entidad y la cartelera de Servicio al Ciudadano, la cual fue fijada del 03-02-2026 al 09-02-2026, sin que se haya hecho presente a surtir la notificación personal del mencionado acto administrativo, se procede a la siguiente notificación por Aviso:

AVISO

La Subsecretaría Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió la **Resolución 1226 del 21 de noviembre de 2025** “Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones”.

Se publica el acto administrativo en ciento veintitrés (123) folios, desde el día 17 de febrero de 2026, siendo las 07:00 (a.m.) por cinco (5) días.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA, que deberá presentarse ante la Secretaría Distrital del Hábitat, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso.

La presentación del correspondiente recurso se podrá remitir al correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, o presentarse en la ventanilla de radicación de la entidad de lunes a viernes en el horario de 7:00 a.m. a 4:30 p.m.

SE DESFIJA EL DIA 23 DEL MES DE Febrero DEL AÑO 2026 A LAS 04 : 30 pm

Cordialmente,



ALBA CRISTINA MELO GÓMEZ

Subsecretaria Jurídica

Elaboró: Gilma Nope Acevedo – Contratista – Subsecretaría Jurídica
Revisó: Martha Álvarez Escobar – Contratasta – Subsecretaría Jurídica

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Certificate No.
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN N° 1226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con las facultades conferidas por el Acuerdo 257 de 2006 y los Decretos Distritales 001 del 2024 y 510 de 2025 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia prevé que: "(...) La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad."

Que el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", establece como fines del ordenamiento del territorio:

"(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible."

Que en concordancia con lo anterior, el numeral 8° del artículo 8° de la citada Ley señala que: "La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras: (...) 8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria. (...)".

Que la Sala Plena de la Corte Constitucional estableció en Sentencia C-192 de 2016, que la planeación urbana es una actividad de interés público que puede afectar la titularidad y el ejercicio del derecho de propiedad, así:

"Los propósitos que persigue la ordenación de los territorios y el explícito reconocimiento constitucional de la obligación de las autoridades de intervenir en el uso del suelo a efectos de amparar el bien común, permite entonces concluir que la planeación urbana constituye

RESOLUCIÓN N° 1226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

una actividad de interés público o social que, en consecuencia, puede tener efectos en la titularidad y ejercicio de determinados derechos como el de propiedad. Ha señalado la jurisprudencia de este Tribunal que: "[l]a planificación de las actividades que pueden realizarse en las distintas áreas de los municipios incide en todos los ámbitos: en la protección del ambiente sano (...), en el desarrollo industrial, económico, educativo y cultural de las entidades territoriales."

Que la doctrina de la Corte Constitucional ha sido consistente en señalar, que la función social de la propiedad privada impone obligaciones que limitan el ejercicio del derecho individual en beneficio del bien común¹.

Que el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 detalla cuatro (4) situaciones específicas donde se puede iniciar el proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Que el numeral 4° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, consagra la declaratoria de habilitación y uso prioritario, como un instrumento de gestión de suelo cuya obligación le resulta aplicable a los inmuebles abandonados, subutilizados o no utilizados en más de un 60% de su área construida cubierta, que no sean habilitados y destinados a usos lícitos.

"Artículo 52. Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre: (...)

4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por

¹ Corte Constitucional, C-189, marzo 15/06. MP. Rodrigo Escobar Gil.
Corte Constitucional, C-269, agosto 11/21. MP. Gloria Stella Ortiz Delgado.



SECRETARÍA DEL
HABITAT

RESOLUCIÓN N° 226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

el alcalde municipal o distrital.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento."

Que la declaratoria para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, es un instrumento de gestión de suelo contemplado en la Ley 388 de 1997, que busca que los inmuebles declarados, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, efectivamente permitan y dispongan dentro de los dieciocho (18) meses, contados a partir de su declaratoria, el desarrollo de actividades acorde con el uso del suelo previstos en las normas urbanísticas vigentes para tal fin y el autorizado por la licencia urbanística respectiva.

Que el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, dispone respecto al programa de ejecución en el que debe incluirse la declaratoria de habilitación y uso prioritario conforme a la normativa previamente citada, lo siguiente:

"Artículo 18.- Programa de ejecución. El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que juntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los periodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el periodo correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral,

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitabogota.gov.co



Página 3 de 11

PG02-PL03 V2

3



SECRETARÍA DEL
HABITAT

RESOLUCIÓN N° 1226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento."

Que en cumplimiento de los artículos 41 de la Ley 152 de 1994, 18 de la Ley 388 de 1997 y 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", se incluyó el instrumento de las declaratorias de desarrollo, construcción y de uso prioritario en los siguientes términos:

"Artículo 146. Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios. Modifíquese el artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, el cual quedará así:

Artículo 74. Declaratoria de Desarrollo, Construcción y uso Prioritarios. Con el fin de contribuir al cumplimiento de la función social de la propiedad, promover la generación de suelo, la construcción y uso de edificaciones, la Secretaría Distrital de Hábitat adelantará la identificación de los terrenos que tengan la condición de urbanizables o no urbanizados o urbanizados no edificados y las edificaciones que estén subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, para efectos de declarar su desarrollo, construcción y uso prioritarios, con fundamento en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 539 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021."

Que adicionalmente, el Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", en su artículo 511 incorpora dentro de los instrumentos de gestión del suelo, la declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios de la siguiente manera:

"Artículo 511. Instrumentos y mecanismos de financiación y gestión de suelo: Sin perjuicio de otros instrumentos y mecanismos previstos en las normas nacionales o distritales, los siguientes instrumentos, serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del presente Plan, bajo las condiciones específicas

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitabogota.gov.co



Página 4 de 11

PG02-PL03 V2

3

RESOLUCIÓN N° 226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habitación y uso prioritario de edificaciones"

que se señalan en este capítulo:

(...) 14. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujetas a venta forzosa en pública subasta. (...)"

Que así mismo, el artículo 539 ídem, establece que podrán ser declarados de desarrollo o construcción y uso prioritarios, objeto de venta forzosa en pública subasta por el incumplimiento de la función social de la propiedad los siguientes inmuebles:

"Artículo 539. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta.

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
4. Las edificaciones que sean de propiedad pública distrital o de propiedad distrital o de propiedad abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida, que no sean habitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho (18) meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde distrital."

Que el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, asignó la competencia a la Secretaría Distrital del Hábitat, para que en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Plan de Desarrollo Distrital, ordene el inicio de la enajenación forzosa en pública subasta, de aquellos predios que no cumplan con su función social dentro del plazo que le otorga

RESOLUCIÓN N° 226 DE 21 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habitación y uso prioritario de edificaciones"

la Ley, y los destine para la construcción de vivienda de interés social y prioritario, así:

"Artículo 542. Procedimiento para la enajenación forzosa. La Secretaría Distrital del Hábitat ordenará la enajenación forzosa mediante resolución motivada, de los inmuebles que no sean urbanizados, construidos o habitados o usados adecuadamente, dentro de los plazos establecidos en la ley. En dicha resolución se especificará que los terrenos serán destinados a vivienda de interés social y prioritario."

Que la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, en el marco de los postulados citados anteriormente procedió a analizar y evaluar la condición de abandono, subutilización y no utilización en más de un 60% de su área construida cubierta, de los predios enlistados en esta resolución y determinar sus condiciones técnicas, sociales y legales, realizando los análisis pertinentes conforme a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, en adelante DTS, que hace parte integral de la presente resolución.

Que con base en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, en la construcción del Documento Técnico de Soporte -DTS tuvo en cuenta los siguientes factores: 1. Criterios relacionados con la escala urbana – análisis de norma, con los que se buscó establecer que los predios se encontrasen en suelo urbano, en sectores compatibles con el uso residencial y con posibilidad de habilitar y poner en uso en los tiempos establecidos por la citada Ley; 2. Criterios de escala de edificación, a través de los que se verificaron y ponderaron las condiciones de uso catastral, vetustez y estado de la estructura reportados por la UAEC, en cuanto a las edificaciones analizadas; 3. Localización en áreas de oportunidad en polígonos de revitalización, los cuales se tuvieron en cuenta en polígonos de revitalización con el propósito de contribuir a la alineación territorial con la apuesta institucional en las áreas priorizadas para la inversión pública y la gestión de proyectos de hábitat; 4. Validación remota e inspección en sitio de los aspectos físicos y reales de la edificación, a efectos de verificar el estado de abandono, subutilización o no utilización de más del 60% de su área construida cubierta se realizó una inspección visual remota y en sitio, obteniendo como resultado la identificación de edificaciones que reúnen las condiciones a las que hace referencia la

RESOLUCIÓN N° 1 2 2 6 DE 2 1 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habitación y uso prioritario de edificaciones"

Ley, 5. Levantamiento de información secundaria de servicios públicos, para lo cual consultó a las empresas prestadoras de servicios públicos de energía eléctrica y agua potable de la ciudad, sobre el consumo de dichos servicios, con el fin de identificar patrones de consumo indicativos con los que pudiera corroborar cualquier de las tres condiciones establecidas en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y 6. Análisis jurídico, a través del cual se estudiaron los certificados de libertad de los predios, para verificar propietarios, existencia de gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares, con el fin de determinar que los inmuebles pudieran cumplir con la función social de la propiedad.

Que con el objetivo de garantizar el derecho a la defensa y el debido proceso, la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de esta Secretaría, según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, en los términos del artículo 35 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dio inicio a la actuación administrativa de la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones, remitiendo a las direcciones físicas y electrónicas registradas en la base de datos suministrada por la Secretaría Distrital de Hacienda, las comunicaciones a los propietarios y/o poseedores de los siguientes predios identificados con los siguientes folios de matrículas inmobiliarias 50S-624268, 50S-197150, 50S-1064987, 50S-4030064, 50S-759374, 50C-1510791, 50C-1226256, 50C-515036, 50C-501142, 50C-1498981, 50C-68049, 50C-616577, 50C-228553, 50S-17536, 50C-1298165, 50C-723731, 50C-301335, 50C-157245, 50S-556518, 50N-121158, 50N-478721, para que se pronunciaran sobre la misma, tal y como consta en la matriz de seguimiento al proceso de comunicaciones previas al inicio de la actuación administrativa y donde se detallan los radicados de salidas (comunicaciones previas), los radicados de entrada recibidos (derechos de defensa) y los radicados de salida por medio de los cuales se dio respuesta a los derechos de defensa, la matriz antes indicada hace parte integral del presente acto administrativo.

Que adicionalmente al envío de las comunicaciones a través de los medios de los que dispuso la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de esta Secretaría, según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, tales como: direcciones de los predios, correos electrónicos y direcciones físicas de los contribuyentes, la entidad procedió a publicar un aviso de comunicación en la página WEB de

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 801-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbozota.gov.co



Página 7 de 11
PG02-PL03 V2

RESOLUCIÓN N° 1 2 2 6 DE 2 1 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habitación y uso prioritario de edificaciones"

la entidad día 05 de agosto de 2025 – Comunicación Previa al Inicio de la Actuación Administrativa de Declaratoria de Habitación y Uso Prioritario de Edificaciones –, el cual estuvo visible por 5 días hábiles, con el fin de dar a conocer la respectiva información a la comunidad en general y otorgar un plazo de cinco (5) días hábiles para ejercer el derecho de defensa.

Que además, la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa, la Subdirección de Gestión de Suelo hoy Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de esta Secretaría, según el numeral 3.2. del artículo 3 del Decreto Distrital 510 de 2025, fijó en la cartelería física de la Secretaría Distrital del Hábitat del 6 al 8 de octubre de 2025, según consta en la constancia de fijación y desfijación que hace parte integral de la presente resolución.

Que vencido el término para manifestarse los propietarios y poseedores, la Secretaría Distrital del Hábitat procedió a dar respuesta a cada uno de los interesados que presentó observaciones y objeciones sobre la actuación administrativa.

Que de conformidad con el literal e) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025, la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT le corresponde: "(...) e. Revisar jurídicamente los proyectos de normatividad en materia de hábitat que sean sometidos a su consideración, de conformidad con los lineamientos establecidos ", es decir, realiza el control de legalidad de los actos administrativos, sin que esté dentro de su competencia y alcance la elaboración del Documento Técnico de Soporte -DTS.

Que el presente proyecto de resolución estuvo disponible para comentarios de la ciudadanía en el aplicativo LegalBog desde el 10 de noviembre al 18 de noviembre del presente año, sin que se tuvieran comentarios por parte de la ciudadanía, tal como se verifica en la certificación que hace parte de los anexos del presente acto administrativo.

Que en virtud de lo establecido en los artículos 52, numeral 4, de la Ley 388 de 1997, 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y 539, numeral 1, 541 y 542 del Decreto Distrital 555 del 2021, los propietarios de los inmuebles identificados en esta resolución, contarán con un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo respecto de cada predio, para realizar las acciones necesarias que permitan y dispongan la habitación y uso,

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 801-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbozota.gov.co



Página 8 de 11
PG02-PL03 V2

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

acorde con lo previsto en las normas urbanísticas vigentes.

Que en mérito de lo expuesto;

RESUELVE:

Artículo 1°. Identificar y declarar para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, los siguientes inmuebles localizados en suelo urbano en el Distrito Capital, que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 52, numeral 4° de la Ley 388 de 1997, 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y 539, numeral 1°, 541 y 542 del Decreto 555 de 2021, y las condiciones técnicas, sociales y legales, establecidas en el DTS, los cuales se relacionan a continuación:

CHIP	FMI	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	CONDICIÓN DECLARADA
AAA0001SMTD	50S-624268	KR 11A 18 33 SUR	ANTONIO NARIÑO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0013EACX	50S-197150	KR 24 42 41 SUR	ANTONIO NARIÑO	ABANDONO
AAA0013ZSRJ	50S-1064987	KR 28A 41 23 SUR	ANTONIO NARIÑO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0014BSRU	50S-4030064	KR 31A 42 62 SUR	ANTONIO NARIÑO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0014BYXR	50S-759374	TV 26B BIS 43 16 SUR	ANTONIO NARIÑO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0054FFYN	50C-1510791	AK 68 67B 30	BARRIOS UNIDOS	SUBUTILIZACIÓN
AAA0054LMYX	50C-1226256	CL 67 50A 15	BARRIOS UNIDOS	SUBUTILIZACIÓN
AAA0085KNHY	50C-515036	CL 71 27C 19	BARRIOS UNIDOS	SUBUTILIZACIÓN
AAA0085NLGN	50C-501142	CL 71 19 27	BARRIOS UNIDOS	SUBUTILIZACIÓN
AAA0085OARJ	50C-1498981	CL 70A BIS 17 15	BARRIOS UNIDOS	SUBUTILIZACIÓN
AAA0086PCMR	50C-68049	KR 20B 76 34	BARRIOS UNIDOS	ABANDONO
AAA0085CPHY	50C-616577	CL 51 18 34	TEUSAQUILLO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0085DJAW	50C-228553	KR 19 51 41	TEUSAQUILLO	SUBUTILIZACIÓN
AAA0041NUPP	50S-17536	KR 68C 8 19 SUR	KENNEDY	SUBUTILIZACIÓN
AAA0059TYXX	50C-1298165	CL 70 69C 39	ENGATIVA	SUBUTILIZACIÓN
AAA0059UODM	50C-723731	KR 691 70 96	ENGATIVA	SUBUTILIZACIÓN
AAA0060BPWF	50C-301335	AK 68 68 23	ENGATIVA	SUBUTILIZACIÓN

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones"

AAA00632TFZ	50C-157245	TV 89 81 03	ENGATIVA	SUBUTILIZACIÓN
AAA0040CEAF	50S-556518	CL 42A SUR 53 30	PUENTE ARANDA	ABANDONO
AAA0019DMLW	50N-121158	AC 138 50 50	SUBA	SUBUTILIZACIÓN
AAA0123BODE	50N-478721	CL 131A 57A 89	SUBA	SUBUTILIZACIÓN

Parágrafo 1°. La identificación y declaratoria que se hace con el presente acto administrativo, implica que el propietario y/o poseedor adelanten las acciones necesarias que permitan y dispongan la habilitación y uso de las edificaciones, acorde con lo previsto en las normas urbanísticas vigentes, dentro de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012.

Parágrafo 2°. A los predios resultantes de los procesos de englobe y/o desenglobe de los inmuebles aquí declarados, se les aplicara los efectos jurídicos del presente acto administrativo.

Parágrafo 3°. Cuando los inmuebles aquí declarados hagan parte de un proyecto urbanístico conformado por varios predios, la declaratoria se aplicará a la totalidad de los predios que compongan proyecto licenciado.

Parágrafo 4°. Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes anexos: Matriz de seguimiento del proceso de la comunicación previa al inicio de la actuación administrativa de octubre de 2025. 2: Documento Técnico de Soporte Declaratoria de Desarrollo Prioritario de Predios en el Distrito Capital de octubre de 2025. 3: Certificación de publicación en el aplicativo LegalBog.

Artículo 2°. Los inmuebles identificados en el artículo anterior quedarán sujetos a los procedimientos y plazos establecidos en el artículo 52, numeral 4° y artículos siguientes de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los avalúos comerciales que se realicen a los predios que incumplan la función social de la propiedad y deban ser sometidos al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, deberán tener en cuenta que, conforme a lo dispuesto en el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021, dichos inmuebles serán destinados a vivienda de interés social y prioritario.

RESOLUCIÓN N° 2 2 6 DE 2 1 NOV 2025

"Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habitación y uso prioritario de edificaciones"

Artículo 3°. Comunicar el contenido de la presente Resolución a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, para que, en el marco de sus competencias, dé cumplimiento a lo establecido en el literal p) del artículo 26 del Decreto Distrital 510 de 2025 y notifique el contenido de la presente Resolución a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles relacionados en el artículo 1° de conformidad con los artículos 67 a 73 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 4°. Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -, el cual se podrá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

Artículo 5°. Publicar el contenido de la presente Resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de conformidad con el Parágrafo Primero del artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y en la página web de la entidad.

Artículo 6°. Una vez en firme la presente Resolución respecto de cada inmueble en particular, empezará a correr el plazo de que trata el numeral 4° del artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá a los 2 1 NOV 2025

VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaría Distrital del Hábitat.

Proyectó: Samuel Eduardo Meza Moreno - Contratista Dirección de Gestión del Suelo.

Revisó: Luisa María Araujo Becerra - Contratista Dirección de Gestión del Suelo.

Olga Alejandra Araque Solano - Contratista Subsecretaría Jurídica

Juan Francisco Forero - Contratista Subsecretaría Jurídica

Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaría Jurídica

Aprobó: Juan Carlos Mora - Director de Gestión del Suelo.

Redy Adolfo López - Subsecretario de Planeación y Políticas.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitbogota.gov.co



Página 11 de 11
PG02-PU03 V2

1 2 2 6 - 2 1 NOV 2025

Secretaría Distrital del Hábitat

Subsecretaría de Planeación y Política

Subdirección de Gestión el Suelo

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DECLARATORIA DE HABITACIÓN Y USO PRIORITARIO DE EDIFICACIONES

EN EL DISTRITO CAPITAL

Bogotá D.C., Colombia 2025



Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitbogota.gov.co

Página 1 de 106
PG02-PU03 V2

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.
Carlos Fernando Galán Pachón
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat
Vanessa Velasco Bernal
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política
Redy Alfonso López
Subsecretario

Coordinación General Subdirector de Gestión del Suelo
Rodrigo Ernesto Carrascal Enríquez
Subdirector

Elaborado por el Grupo de Declaratorias de la Subdirección de Gestión del Suelo: Equipo Técnico:

Margarita María Rey Plazas (Arquitecta)
Omar Julián Sánchez Calcedo (Arquitecto)
Efrén Emigdio Cárdenas Bermúdez (Ingeniero Catastral y Geodesta)
Juan Carlos Lozano Mahecha (Ingeniero Catastral y Geodesta)
Karl Heinz Skinner Maldonado (Arquitecto)
Luis Felipe Ramos Ríos (Arquitecto)
Sandra Liliana Vera Soto (Ingeniera Catastral y Geodesta)
Nadia Margarita Fídez López (Arquitecta)
Harvison Leandro Maldonado Sarmiento (Ingeniero Civil)
Ramiro Barón Gallardo (Arquitecto)
Aldumar Forero Orjuela (Economista)

Equipo Jurídico:
Samuel Eduardo Meza (Abogado)
David Caro Hernández (Abogado)
Luis Mario Araujo (Abogado)

Revisión de la Subsecretaría de Planeación y Política: (xx-2025)

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	11
1 ANTECEDENTES	12
1.1 INSTRUMENTO DE LA DECLATORIA DE HABITACIÓN Y USO PRIORITARIO DE EDIFICACIONES.....	12
1.2 REFERENTES DE IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE DECLATORIAS	18
2 DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE ANÁLISIS	34
2.1 DEFINICIÓN DE EDIFICACIONES ABANDONADAS, SUBUTILIZADAS O NO UTILIZADA EN MÁS DE UN 60% DE SU ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA.....	35
2.2 CRITERIO POR NORMA URBANA ESCALA POT, DECRETO 555 DE 2021.....	46
2.3 CRITERIOS DE ESCALA A EDIFICACIÓN.....	68
2.4 CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS	73
2.5 CRITERIOS PARA REALIZAR VISITAS TÉCNICAS.....	76
2.6 CRITERIOS JURÍDICOS.....	80
3 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE CRITERIOS.....	90
3.1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN SECUNDARIA QUE SOPORTA EL ABANDONO, SUBUTILIZACIÓN Y NO UTILIZACIÓN EN MÁS DE UN 60% DEL ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA DE EDIFICACIONES.....	90
3.2 APLICACIÓN DE CRITERIOS DE ANÁLISIS	93
3.3 ESTUDIO DETALLADO TÉCNICO, JURÍDICO Y SOCIOECONÓMICO.....	99
4 PREDIOS ENLISTADOS PARA LA DECLATORIA DE HABITACIÓN Y USO PRIORITARIO DE EDIFICACIONES.....	101
5 CONCLUSIONES	104
6 BIBLIOGRAFÍA.....	105
7 ANEXOS.....	108

LISTADO DE FIGURAS.

Figura 1. Escalas de ponderación y resultados.....	72
Figura 2. Aplicación de criterios análisis.....	93
Figura 3. Proceso de estudio técnico, jurídico y socioeconómico que determina el listado final de los predios de la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones.	101

LISTADO DE TABLAS.

Tabla 1. Actos administrativos expedidos por la SDHT	19
Tabla 2. Filtros de selección relacionados con la clasificación de suelo.....	47
Tabla 3. Filtros de selección relacionados con los tratamientos urbanísticos.	48
Tabla 4. Filtros de selección relacionados con las áreas de actividad.....	51
Tabla 5. Filtros de selección relacionados con de sectores de protección de características singulares	53
Tabla 6. Filtros de selección relacionados con la edificabilidad por UPL	55
Tabla 7. Filtros de selección relacionados con las Actuaciones estratégicas	56
Tabla 8. Listado de las Áreas Estratégicas de Bogotá D.C.....	57
Tabla 9. Filtros de selección relacionados con las condiciones de amenaza y riesgo	58
Tabla 10. Filtros de selección relacionados con la estructura funcional y del cuidado.....	61
Tabla 11. Filtros de selección relacionados con los planos parciales	62
Tabla 12. Filtros de selección relacionados con proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible - PRUMPS.....	65
Tabla 13. Puntaje asociado a la edad o vetustez	69
Tabla 14. Puntaje asignado a las categorías de uso observada.....	70
Tabla 15. Puntaje asignado para la categoría de uso observada.	71
Tabla 16. Detalle de la información suministrada por la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB	91
Tabla 17. Listado final predios para la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones	101



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

LISTADO DE ANEXOS.

- Anexo 1:** Formato de ficha predial.
- Anexo 2:** Glosario e instructivo de la ficha predial (guía de revisión de información de la ficha predial).
- Anexo 3:** Listado comunicaciones previas.
- Anexo 4:** Respuesta SDP 2-2022-150497.

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 6 de 106
P092-PL03 V2



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

LISTADO DE ABREVIATURAS.

A.N.U.: Área Neta Urbanizable.
ART.: Artículo.
AV.: Avenida.
BARMANPRE: Código numérico que identifica el Barrio, la Manzana y Número del predio.
BIC: Bienes de Interés Cultural.
CEMSA: Ciudadela Empresarial Sarmiento Angulo.
CHIP: Código Homologado de Identificación Predial.
CPACA: Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
DACD: Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
DADEP: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.
D.C.: Distrito Capital.
DPAE: Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
DTS: Documento Técnico de Soporte.
EEP: Estructura Ecológica Principal.
ERU: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.
FMI: Folio de Matricula Inmobiliaria.
FOPAE: El Fondo de Prevención y Atención de Emergencias.
Ha.: Hectárea.
IDIGER: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático.
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
MePOT: Modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
m2: Metro cuadrado.
N/A: No aplica.
No.: Número.
NPH: No Propiedad Horizontal.
PDD: Plan Distrital de Desarrollo.

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 9 de 106
P092-PL03 V2

PEMP: Plan Especial de Manejo y Protección.

PH: Propiedad Horizontal.

PM02-PR06: Código que identifica el Manual de Procedimiento de Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, PM refiere a los procesos misionales y PR a los procedimientos.

PMRRA: Plan de Manejo de Recuperación y Restauración Ambiental.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.

RUPI: Registro Único del Patrimonio Inmobiliario Distrital.

SDHT: Secretaría Distrital del Hábitat.

SDP: Secretaría Distrital de Planeación.

SGS: Subdirección de Gestión del Suelo.

SIGDEP: Sistema de Información Geográfico de la Defensoría del Espacio Público.

SII: Sistema Integrado de Información Catastral.

SINUPOT: Sistema de información de norma urbana y plan de ordenamiento territorial

UAECD: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

UPL: Unidad de Planeamiento Local.

VIP: Vivienda de Interés Prioritario.

VIS: Vivienda de Interés Social.

ZMPA: Zona de Manejo y Protección Ambiental.

INTRODUCCIÓN

El presente Documento Técnico de Soporte (DTS) tiene como objetivo, fundamentar la formulación y aplicación de la Declaratoria de Habitación y Uso Prioritario de Edificaciones, conforme a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el art 64 de la Ley 1537 de 2012y en concordancia con el marco normativo vigente en materia de ordenamiento territorial. Dicho instrumento se considera una herramienta clave en la gestión del suelo, pues promueve orientar el uso de este, de manera eficiente y estratégica, sumándose a las estrategias de revitalización de la ciudad, en zonas estratégicas que por sus dinámicas de transformación demandan entre otros aspectos la reactivación de actividades urbanas equilibradas y necesarias para el desarrollo urbano integral.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 52, faculta a los entes territoriales para declarar predios edificados como de uso prioritario en situaciones específicas, con el fin de garantizar la correcta utilización de los recursos urbanos, así como la implementación de políticas de ordenamiento que contribuyan a mitigar las problemáticas derivadas del crecimiento desordenado de las ciudades. En este contexto, la declaratoria de uso prioritario busca la habitación y el uso de edificaciones en áreas de oportunidad, como lo son los polígonos de revitalización debido a su relevancia para el desarrollo de la infraestructura urbana, la provisión de servicios públicos o la mejora de condiciones de habitabilidad.

En el marco de la Declaratoria de Habitación y Uso Prioritario de Edificaciones, en este documento se describen los antecedentes y desafíos asociados al proceso de formulación metodológica e identificación predial, por lo que se establecen los criterios y las variables de priorización para la identificación de edificaciones en condición de abandono físico, subutilización o no utilización en más de un 60% de su área construida cubierta a partir del levantamiento de la información primaria y secundaria que al ser analizada y

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

procesada respalde de manera objetiva, rigurosa y veraz, la toma de decisiones previa a la expedición del respectivo acto administrativo.

Finalmente, se plantean los pasos necesarios para el alistamiento y expedición del acto administrativo que formalizará la Declaratoria de Habitación y Uso Prioritario de Edificaciones, garantizando que los procesos se realicen de acuerdo con los procedimientos administrativos y técnicos establecidos.

1 ANTECEDENTES

A continuación, se describirá en resumen el contexto y antecedentes encontrados para establecer los referentes que nutrieron el ejercicio de formulación metodológica para identificar y priorizar los predios o edificaciones en condición de abandono, subutilización o no utilización en más de un 60% de su área construida cubierta y con opción a ser declarados para habitación y uso prioritario.

1.1 INSTRUMENTO DE LA DECLARATORIA DE HABITACIÓN Y USO PRIORITARIO

DE EDIFICACIONES

La declaratoria de habitación y uso de edificaciones tiene su fundamento en la Constitución Política de Colombia de 1991, específicamente en el artículo 58, que garantiza la protección de la propiedad privada. Sin embargo, esta protección no se entiende como un derecho absoluto, sino como un derecho condicionado por la función social y ecológica de la propiedad. Esto implica que los propietarios del suelo tienen ciertas obligaciones y que, aunque ejercen sus derechos y libertades en beneficio de sus intereses particulares, siempre deben considerar el interés general, el cual debe prevalecer en todos los casos.

En este sentido, el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio en Colombia debe regirse por tres principios fundamentales: "(...) 1. La función social y ecológica de la propiedad. 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios".

Para profundizar en el concepto de la propiedad privada, es relevante considerar lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C-189/06 - DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA, en la cual define este derecho de la siguiente manera: "(...) Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propias (...)".

De igual forma, la mencionada Corporación Judicial en Sentencia No. C-389/94 reafirma esta idea al señalar que: "(...) quien tiene una propiedad debe hacer uso de ella en forma tal que no sólo no perjudique a la comunidad, sino que sea útil a ella (...)".

En términos jurídicos, el propietario no solo es titular de un derecho subjetivo, sino también es responsable de los intereses sociales. Es decir, el legislador tiene la facultad de imponer restricciones al derecho de dominio del propietario del suelo, con el fin de preservar los intereses de la colectividad.

En este contexto, es el Legislador quien tiene la facultad de definir los motivos de utilidad pública e interés social que justifican la expropiación. En consecuencia, el inciso final del artículo 58 de la Constitución Política, establece que el Estado puede expropiar bienes muebles o inmuebles de carácter privado, siempre que existan razones previamente definidas de utilidad pública o interés social.

En armonía con lo anterior, es necesario, considerar el derecho a la vivienda digna, consagrado en el artículo 51 de la Carta Fundamental. Este artículo establece que la vivienda digna es un derecho esencial para todos los colombianos, y otorga al Estado la facultad de establecer condiciones mínimas para asegurar su cumplimiento. Además, el Estado tiene la responsabilidad de promover planes de vivienda de interés social, crear

territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido". (Subrayas por fuera del texto original)."

De manera que, el uso lícito del suelo está regulado por las normas urbanísticas y los planes de ordenamiento territorial (POT), que establecen las directrices para un aprovechamiento ordenado y equilibrado del territorio, respetando tanto los intereses públicos como privados, en consecuencia, para que un predio pueda desarrollar un uso lícito, debe cumplir con las obligaciones normativas derivadas del correspondiente acto administrativo o licencia urbanística que autorice.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 121 de 2008, la Subdirección de Gestión de Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT, es responsable de la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como lo es la Declaratoria de habilitación y Uso Prioritario de edificaciones. Por lo anterior y en el marco del artículo 146 del Acuerdo Distrital 927 de 2024. "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", la Subdirección de Gestión de Suelo, tiene a su cargo la meta: "Gestionar 90 hectáreas de suelo útil para la producción de soluciones habitacionales con soportes urbanos adecuados", para cuyo cumplimiento el instrumento de gestión del suelo de la Declaratoria de Habilitación y Uso Prioritario de Edificaciones se constituye en uno de los mecanismos que permiten gestionar suelo en la ciudad.

Adicionalmente, el artículo 542 del Decreto 555 de 2022 incluyó el instrumento de las Declaratorias de Habilitación y Uso Prioritario de Edificaciones, como parte de los aspectos normativos e institucionales del Distrito, para la generación de suelo, y la producción de vivienda VIS (Vivienda de Interés Social) y VIP (Vivienda de Interés Prioritario) en la ciudad.

sistemas de financiación adecuados y diseñar mecanismos eficaces para la ejecución de estos programas, con el fin de garantizar que la población tenga acceso a una vivienda en condiciones dignas.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 52, numeral 4, modificado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, estableció la Declaratoria de Uso Prioritario como un instrumento de gestión del suelo, el cual busca garantizar la función social de la propiedad, otorgando a los municipios y distritos la facultad de promover e implementar en el marco de la política pública, el instrumento de uso prioritario que se encuentren en condición de abandono, subutilización o no utilización, así:

(...) 4. "Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital". (...)

En este sentido, la Ley 388 de 1997, otorga a los propietarios de los predios identificados y declarados para la habilitación y uso prioritario de edificaciones, el término de 18 meses, a partir de la ejecución del acto administrativo que declare el predio, para cumplir con la función social, adelantando las obras o acciones, que considere necesarias para habilitar su uso lícito, teniendo en cuenta los criterios determinados por la administración, los usos permitidos por la norma urbanística y los aprobados mediante licencia.

El artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015 contiene la siguiente definición de uso del suelo, la cual debe ser tenida en cuenta para la aplicación del presente instrumento así:

"Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento



El instrumento de gestión del suelo de la Declaratoria de Habilitación y Uso Prioritario de Edificaciones, tiene como finalidad que los predios declarados que sean de propiedad pública o privada y se encuentren en condición de abandono, subutilización o no utilización, siempre que cumplan con los requisitos técnicos jurídicos y normativos especificados en el presente documento cumplan la función social de la propiedad, habilitando en principio su uso lícito, en el término otorgado por la Ley, según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen, de igual forma esta declaratoria tiene en sus propósitos, impulsar la generación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), es por eso que uno de los grandes problemas que afronta Bogotá y las ciudades de América Latina y el Caribe es el acceso al suelo urbano, es así que la entidad territorial a dado paso a la actuación desde lo público incentivando y participando en mecanismo para la gestión de suelo y lograr los objetivos de planificación, a su vez la demanda de vivienda aumenta cada día al igual que el precio del suelo, así las cosas esta problemática es un reto para la ciudad que procura intensificar en los últimos años la producción de proyectos de vivienda nueva siendo bandera durante mucho tiempo, pero la realidad es que la mayoría de las viviendas existentes en la ciudad construida tienen deficiencias que necesitan ser intervenidas como el deterioro físico, la falta de servicios y otros, según información DANE 2021 el 7,5% de los hogares se encontraba en déficit cuantitativo y el 23,5% en déficit cualitativo, siendo así la necesidad más imperante disminuir el déficit cualitativo, estamos ante un panorama actual de vivienda no tanto en cantidad sino en calidad, en el que se debe apostar a una planificación urbana enfocada en la revitalización urbana es así como esta declaratoria de habilitación y uso prioritario de edificaciones le apunta a las metas del Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", 2024-2027, Acuerdo 927 de 2024, Artículo 14 Objetivo Estratégico "Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática", numeral 14.2 Programa 24. Revitalización y renovación urbana y rural con inclusión.

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-358 1600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Jurisprudencia

Las declaratorias han tenido un desarrollo y tratamiento jurisprudencial. De acuerdo con lo expuesto, se entiende que las declaratorias previstas en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 están fundamentadas en la función social de la propiedad, así como en el principio constitucional de primacía del Interés general sobre el particular.

En concordancia, la Corte Constitucional en Sentencia C-192 de 2016, determinó que la expedición de los Planes de Ordenamiento Territorial debe respetar los derechos adquiridos en materia de usos del suelo, excepto en aquellos casos en que los inmuebles, públicos o privados, no cumplan con su función social al amparo de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388.

La Corte Constitucional reconoce, en la precitada sentencia, que la planeación urbana, a partir de Instrumentos de gestión de suelo como las declaratorias de habilitación y uso prioritario de edificaciones, corresponde a actividades de Interés público que pueden afectar la titularidad y el ejercicio del derecho de propiedad:

Los propósitos que persigue la ordenación de los territorios y el explícito reconocimiento constitucional de la obligación de las autoridades de intervenir en el uso del suelo o efectos de amparar el bien común, permite entonces concluir que la planeación urbana constituye una actividad de interés público o social que, en consecuencia, puede tener efectos en la titularidad y ejercicio de determinados derechos como el de propiedad. Ha señalado la jurisprudencia de este Tribunal que: "[l]a planificación de las actividades que pueden realizarse en las distintas áreas de los municipios incide en todos los ámbitos: en la protección del ambiente sano (...), en el desarrollo industrial, económico, educativo y cultural de las entidades territoriales."

Respecto de la consecuencia de no desarrollar, construir o habilitar las edificaciones

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-358 1600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



abandonadas, la Sección Tercera del Consejo de Estado en sentencia del 19 de febrero de 2021 en expediente 25000-23-26-000-2012-00558-01, determinó que la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad debe estar contenida en un acto administrativo notificado a los interesados:

Por su forzosa en pública subasta por el incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos e inmuebles allí descritos, dentro de los que se encuentran «los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria», decisión que quedará consignada en un acto administrativo, el cual se notificará conforme a las normas del Código Contencioso Administrativo y contra el cual se procederá el recurso de reposición.

1.2 REFERENTES DE IMPLEMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE DECLARATORIAS

1.2.1 REFERENTES NACIONALES.

El Distrito Capital ha sido el principal referente en Colombia en aplicación del instrumento de gestión del suelo de las declaratorias de desarrollo y/o construcción prioritaria consagradas en la Ley 388 de 1997. Entre las declaratorias destacadas, se encuentran la Resolución 147 del 8 de julio de 2008, mediante la cual se identificaron y se declararon 1.197 predios de desarrollo prioritario; la Resolución 1099 del 19 de julio de 2012, que identificó y declaró 1.185 predios de construcción prioritaria, más recientemente, se expidió la Resolución 965 del 30 de diciembre de 2022, que identificó y declaró 44 predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital:

A continuación, la tabla con el resumen de Declaratorias expedidas por la SDHT:

Tabla 1. Actos administrativos expedidos por la SDHT

Resolución	Fecha	Descripción	Número
Resolución 147	08/07/2008	Desarrollo Prioritario	1197
Resolución 1099	19/07/2012	Construcción Prioritaria	1185
Resolución 12	01/01/2013	Desarrollo Prioritario	77
Resolución 519	17/05/2013	Construcción Prioritaria	2
Resolución 1045	10/10/2013	Desarrollo Prioritario (SUSPENDIDO)	87
Resolución 049	04/02/2014	Declaratoria de Rehabilitación y Uso de Edificaciones (SUSPENDIDO)	31
Resolución 965	30/12/2022	Desarrollo Prioritario	43

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

Respecto a declaratorias de rehabilitación y uso prioritario de edificaciones, Bogotá, bajo la competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió la Resolución 049 de 2014, identificando 31 predios para su rehabilitación y uso prioritario. Si bien, esta declaratoria no tuvo efectos jurídicos, por el decaimiento de la norma que le dio sustento legal (Decreto Distrital 364 del 2013), es una experiencia relevante dentro de las Declaratorias de este tipo.

En particular, la Declaratoria de Rehabilitación y Uso Prioritario de Edificaciones efectuada en ese momento, contempló la identificación de edificaciones a partir de la presencia de un deterioro en sus condiciones físicas y en general, en su conservación y que además hayan sido objeto de concepto técnico de amenaza de ruina por parte del Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, ahora Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.

A efectos de lo dicho, la Resolución previó la definición de los conceptos de 1) amenaza

de ruina; 2) rehabilitación; 3) utilización; de la siguiente manera:

1. Amenaza de ruina: "Cuando uno o varios inmuebles, por falta de un adecuado mantenimiento por parte de su propietario, poseedor o tenedor, no garantizan condiciones seguras para sus ocupantes, vecinos o transeúntes en términos de estabilidad de su estructura o se pone en riesgo la seguridad pública; y, en consecuencia, el estado de deterioro de la edificación obliga a su rehabilitación mediante obras que permitan su uso de conformidad con las normas urbanas aplicables".
2. Habilitación: "La obtención de licencia urbanística y la realización de las obras autorizadas, las cuales se consideran necesarias para resolver los problemas de estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación, que permitan el desarrollo de actividades acordes con los usos del suelo previstos en las normas urbanísticas".
3. Utilización: "El uso dado a por lo menos el 60% del área construida de la edificación habilitada, de acuerdo con la licencia urbanística respectiva".

Por último, en el apartado resolutivo, dicha Resolución identificó las edificaciones en condición de abandono y ordenó la aplicación de los procedimientos establecidos en el artículo 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, ordenando su rehabilitación y utilización dentro del término de 18 meses a partir de la ejecutoria de dicho acto administrativo.

1.2.2 REFERENTES INTERNACIONALES

El abordaje jurídico de las normas urbanísticas dispuestas para la gestión de predios sin desarrollar, construir o con edificaciones abandonadas o subutilizadas varía en cada uno de los ordenamientos jurídicos extranjeros. Sin embargo, puede ser de interés algunas de las definiciones y de los instrumentos previstos en estas legislaciones.

Chile

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 20 de 106

FIG2-PL03 V2

La normatividad asociada al ordenamiento territorial y urbano en la República de Chile está consagrada en el Decreto D.S. No. 47 de 1992 – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo objeto es el de reglamentar el contenido y establecer los procedimientos para la implementación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En particular, el citado Decreto dedica un capítulo exclusivo a los cierros¹, las propiedades abandonadas, líneas de edificación, ochavos² y antejardines. Particularmente, respecto de las propiedades abandonadas, en Chile se les reconoce la facultad a los alcaldes de declarar "propiedad abandonada" a aquellos predios que se encuentren inmersos en tal situación.

El proceso administrativo previsto inicia con la notificación por parte del alcalde a los propietarios de su deber de realizar mejoras o reparaciones que haya a lugar, sin importar si tienen edificaciones o no, en lo relacionado al encerramiento, la higiene y mantenimiento. Para ello, el alcalde tiene una facultad discrecional de otorgar un plazo "prudencial" para que el propietario adelante dichos trabajos en su propiedad.

Mediante dicha declaratoria, el alcalde está habilitado para: 1) adelantar las acciones relacionadas con el cierre, la higiene y mantenimiento³ a cargo del propietario y

¹ El término "cierros", tomado de la normativa chilena, se entiende en este documento como sinónimo de "cerramientos", es decir, las estructuras o elementos que delimitan un predio frente al espacio público o predios vecinos, tales como muros, rejas o cercas.

² El término "ochavo", tomado de la normativa urbanística chilena, corresponde a la esquina achillanada de un predio o manzana en el punto de intersección de dos vías. Se utiliza para mejorar la visibilidad, el tránsito peatonal y vehicular, así como la integración del espacio público. En el contexto colombiano puede entenderse como equivalente al "challán" o "esquina biselada".

³ El término "higiene y mantenimiento", tomado de la normativa chilena, se entiende en este documento como

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



Página 21 de 106

FIG2-PL03 V2

disponer cierros con un mínimo de un 60% de transparencia hacia el espacio público. Dicho porcentaje podrá ser incrementado por el Plan Regulador Comunal.

Tratándose de propiedades abandonadas con edificaciones, la Municipalidad, además de las medidas señaladas en el inciso anterior, podrá pintar las fachadas, realizar reposición de vidrios, puertas y cierros, para mantenerlas permanentemente en buen estado.

El Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores exigencias que las contempladas en este artículo, respecto de las características de los cierros que enfrenten espacios públicos en los sitios eriazos y en las propiedades abandonadas.

Con todo, las construcciones existentes en las propiedades abandonadas que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina, podrán ser demolidas en conformidad con el Título III Capítulo II Párrafo 7º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En todo caso, el afectado por la declaración de abandono de su propiedad, si varían las circunstancias que la motivaron, siempre conservará el derecho para requerir a la respectiva Municipalidad, que ponga término a la referida declaración de abandono. (Decreto D.S. Chile 47, 1992, art. 2.5.1.)

Ahora bien, dicha normativa acoge un criterio de definición de lo que se entiende por una propiedad abandonada:

Propiedad abandonada: el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifestadas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato. (Decreto D.S. Chile 47, 1992)

posteriormente repetir en contra suya en cuanto a los costos; 2) adelantar la demolición de aquellas edificaciones que no ofrezcan garantías y que amenacen ruina:

"Artículo 2.5.1. Los sitios eriazos y las propiedades abandonadas con y sin edificación, ubicados en áreas urbanas, deberán tener cierros levantados en su frente hacia el espacio público, siendo responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado."

El alcalde deberá notificar a los propietarios de propiedades abandonadas, con y sin edificaciones, respecto de las mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en dichas propiedades, relativas a cierre, higiene y mantención, otorgando un plazo prudencial para ello.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior, si no se hubieren realizado las obras ordenadas, el alcalde, mediante Decreto Alcaldicio fundado, podrá declarar como "propiedad abandonada" los inmuebles que se encuentren en tal situación, de conformidad a lo establecido en el artículo 58 bis del Decreto Ley Nº 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales.

Las Municipalidades podrán intervenir en las propiedades abandonadas, con o sin edificaciones, que hayan sido declaradas como tales, sólo con el propósito de su cierre, higiene o mantención general, conforme a lo dispuesto en los incisos siguientes. El costo que las obras impliquen para el municipio será de cargo del propietario, pudiendo el municipio repetir en contra de éste.

En las propiedades que no contemplen edificaciones, la Municipalidad podrá realizar mantención, higiene, limpieza regular de la vegetación del predio y

las condiciones de aseo, salubridad, conservación y mantenimiento que deben cumplir las edificaciones y sus espacios comunes, con el fin de garantizar la habitabilidad, seguridad y adecuado uso de las mismas.

A partir de lo anterior, se pueden dilucidar criterios para la identificación de predios en condición de abandono, no utilización o subutilización y, al mismo tiempo, se reconoce la relatividad del derecho de propiedad al permitirle a la municipalidad intervenir sin el consentimiento del propietario en su inmueble para adelantar las obras requeridas. No obstante, no se identifica un instrumento que promueva la gestión de este suelo a partir de instrumentos de enajenación forzosa.

Como instrumentos formulados en Chile para el seguimiento de predios abandonados se debe señalar la importancia de propuestas como el Proyecto de ley faculta a municipios para otorgarle una destinación temporal a inmuebles abandonados por motivos de seguridad o salubridad pública (Diario Constitucional, 2025).

De acuerdo con dicho proyecto, las municipalidades quedan facultadas para que destinen temporalmente para fines de interés comunal aquellos muebles que se encuentren en condición de abandono según la definición dada previamente. Dicha destinación temporal se hace a través de decreto alcaldico que debe ser notificado al propietario. En cualquier momento de la destinación el propietario puede requerir a la autoridad la culminación de la medida siempre que acredite:

1. No mantiene deudas con la municipalidad por las obras de intervención que ésta última haya ejecutado en el inmueble abandonado.
2. Otorgue garantías que aseguren el cese del abandono del inmueble.

Tan pronto cese la destinación temporal, la alcaldía tendrá que monitorear el cumplimiento de las garantías otorgadas por el propietario. A la fecha, dicha propuesta se encuentra en trámite legislativo en la Comisión de Gobierno, Interior, Nacionalidad, Ciudadanía y Regionalización de la Cámara Baja.

Japón

Japón es un caso de estudio relevante tratándose de la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones. En el país de Japón, existe un fenómeno urbano denominado Akiya producto del envejecimiento de su población. Dicho fenómeno consiste en un incremento alarmante de casas vacías producto de una sociedad envejecida. Así, las casas que pertenecieron a generaciones mayores permanecen en estado de abandono tras su fallecimiento.

La situación es tan alarmante que en 2024 Japón registraba nueve millones de viviendas vacías (CNN, 2024). Lo anterior, tiene un impacto en problemáticas de carácter urbano, social, económico, sanitario, ambiental y comunitario. Dentro de las principales se encuentran: concentración de plagas y animales callejeros, incendios, invasiones e inseguridad.

El gobierno japonés, desde el año 2015, viene implementando medidas de tipo urbanístico para atender dicha problemática. Es así, como se han adoptado instrumentos normativos para la demolición de casas en deterioro severo sin permiso del propietario. En concordancia, el gobierno nacional les pidió a los gobiernos locales seguir dichos lineamientos para la atención de los Akiya en sus jurisdicciones.

El caso documentado por Japón brinda lecciones a contextos urbanos en Colombia, como Bogotá, en tanto instrumentos jurídicos de intervención directos como las demoliciones o de incentivos y desincentivos fiscales como las políticas de subsidio y de relajación de tasas tributarias pueden promover la revitalización de áreas de la ciudad que se encuentren en condición de abandono o subutilización.

Uruguay

En la República Oriental del Uruguay consta un mecanismo de enajenación forzosa similar al establecido en la Ley 388 de 1997 de Colombia. Es así, como en la legislación uruguaya se estableció la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, Ley 18.308 de

2008, con la que se estableció el marco regulatorio en esta materia.

En su artículo 63 la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible declaró de utilidad pública la expropiación de inmuebles en estado de abandono que, al tener potencialidades productivas o de utilidad social, no han sido explotados por más de 10 años. De esa forma, se vislumbra el interés por la gestión del suelo para que sea este utilizado y explotado.

En armonía con dicha normatividad, en 2018 Uruguay adoptó la Ley 19676 en la que se declara de interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmueble urbana. Así, su ámbito de aplicación se extiende a los predios ubicados en suelo urbano que, en palabras del texto legal, se encuentren "vacíos y degradados".

Es importante reconocer que la legislación uruguayaya define los predios en condición de vacíos y degradados en las siguientes subclases:

- Inmueble vacío: Aquel que se encuentre desocupado por un plazo no menor a veinticuatro meses continuos. La desocupación refiere exclusivamente a personas.
- Inmueble degradado: Aquel que se encuentre en situación de ruina, deteriorado o tenga una edificación paralizada o esté en situación de baldío
 - Inmueble en situación de ruina: Aquel cuyas edificaciones presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - o Patologías importantes en su estructura sustentante, que en corto plazo puedan provocar su fallo total o parcial.
 - o Mal estado constructivo de alguno de los elementos que la componen, que genere riesgo de muerte.
 - Inmueble deteriorado: Aquel que por su estado o el de sus

edificaciones, ponga en riesgo la integridad física de las personas, la salubridad pública o comprometa la habitabilidad de los inmuebles linderos.

- Inmueble con edificación paralizada: Aquel cuyas obras de construcción se encuentren inconclusas e interrumpidas durante un plazo no menor a veinticuatro meses continuos.
- Inmueble en situación de baldío: Aquel que no contenga edificaciones de clase alguna o las mismas fueren insignificantes y, por tanto, sea susceptible de ser ocupado.

La gestión de estos inmuebles para su adquisición por parte del Estado está mediada por operadores judiciales a solicitud del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de la Agencia Nacional de Vivienda. En caso de que el juez encuentre procedente dicha declaratoria, condenará a los titulares de derechos reales a: 1) presentar en 20 días el proyecto de rehabilitación del predio y 2) ejecutar en el plazo perentorio de un año un proyecto de rehabilitación del predio so pena de realizarse su venta judicial.

De acuerdo con Tealdi (2019), en Uruguay los proyectos de rehabilitación tramitados ante la declaratoria deben ser sometidos a consideración técnica de la Intendencia Departamental quien se pronunciará en un término de 30 días posterior a su radicación. Si se trata de un predio vacío, más no degradado, este proyecto debe contemplar la construcción de una edificación que ponga fin a su condición de vacío.

En particular, el proyecto al que hará seguimiento la Intendencia Departamental contemplará, según Tealdi (2019), los siguientes:

- Aspectos formales: Que serán evaluados para la admisión técnica otorgada por la Intendencia Departamental.

- Acciones inmediatas: Que incluya en todo caso acciones para eliminar o mitigar riesgos indicados en el Informe Técnico de la Intendencia Departamental.
- Acciones definitivas: Que incluya las acciones tendientes a eliminar todas las causas que fundaron la declaratoria de inmueble degradado.

Si el interesado espera que el inmueble se declare como rehabilitado, tendrá que presentar ante el juez que conozca de su situación un certificado suscrito por un arquitecto o un ingeniero civil, bajo su responsabilidad, para que establezca que el inmueble está en condiciones de habitabilidad, higiene, y seguridad según la normatividad vigente; que las edificaciones cumplieron con el proyecto de rehabilitación que se aprobó.

Es así como, para el caso colombiano, resulta relevante que en Uruguay dicha competencia recae en entidades nacionales y está mediada por autoridades judiciales. El poder Ejecutivo únicamente realiza la solicitud, mientras que es el juez quien declara al predio como vacío o degradado para que los titulares de derechos reales rehabiliten el predio, estando sujetos a la venta forzosa del inmueble ante su incumplimiento. Al mismo tiempo, el mecanismo de seguimiento previo a la expropiación es la presentación y ejecución en un año de un proyecto de rehabilitación para el predio.

España

En el Reino de España es importante señalar que existen regímenes comunitarios que atienden la gestión de predios en abandono según la comunidad autónoma estudiada. Es así, como sobresalen Cataluña, Andalucía, Navarra y Aragón con definiciones particulares respecto de predios en abandono.

Por ejemplo, la Ley del Derecho a la Vivienda de Cataluña define las viviendas vacías como aquellas que están desocupadas permanentemente, sin causa justificada, por un plazo superior a dos años. En particular, dicha normatividad da un tratamiento a las viviendas vacías autorizando al Gobierno del Estado a imponer recargos sobre inmuebles de

viviendas vacías o desocupadas permanentemente. De igual forma, se habilita a los propietarios de dichas viviendas a poner en disposición del mercado de alquiler las mismas, otorgando una eventual bonificación (Ley 18 Comunidad Autónoma de Cataluña, 2007).

En Andalucía se promulgó el Decreto-Ley 6 de 2013 para el cumplimiento de la función social de la vivienda. Es así, como se reconoce una utilidad pública a la vivienda y por tanto la Comunidad concentra sus esfuerzos en evitar el abandono de estas. Es así, como las viviendas deshabitadas son definidas así:

1. A los efectos del presente Título se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento.

En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se

hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquéllas. Lo anterior, sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el Anexo de esta Ley, que podrá ser modificado reglamentariamente. (Decreto Ley 6, 2013, art. 25)

El inicio de la actuación que declara las viviendas deshabitadas está a cargo de la Consejería competente en materia de vivienda y prevé un debido proceso con derecho a la contradicción por parte de los titulares de derechos reales para evitar dicha declaratoria.

En la Comunidad Autónoma de Navarra se prevé una definición de las viviendas deshabitadas similar a la de Andalucía. Mediante la, por la que se adoptan medidas para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. Para efectos de lo anterior, se determinan indicios legales para identificar viviendas en dicha condición:

- Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- Carencia de suministros de agua, gas y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes.
- Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones

telefónicas e informáticas.

- Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- Declaraciones de los titulares de la vecindad.

Ahora bien, en cuanto a la vivienda en estado de ruina, es relevante el caso aragonés con la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Esta contempla el Instrumento de "Declaración de Ruina" según la cual "1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el municipio, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera".

Según la referida ley, procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para asegurar la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, devolver la salubridad o calidad ambiental o recuperar las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento supere el límite del deber normal de conservación. b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias, unido al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio. c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación legal de fuera de ordenación o en la situación prevista en el artículo 266.4. 3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

Una vez declarada la ruina, el propietario de la construcción o edificación deberá:

a) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para evitar daños a las personas o a bienes de terceros. b) Proceder a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación sujeta a algún régimen de protección integral por el planeamiento o la legislación de patrimonio cultural, o decida proceder a su rehabilitación.

En los edificios o construcciones catalogados o protegidos, podrá ordenarse la conservación de determinados elementos arquitectónicos, en los términos de la protección acordada, adoptando las medidas técnicas necesarias para su preservación. En caso de que, por estar el edificio sujeto a protección integral y no proceder su descatalogación, no sea jurídicamente posible autorizar la demolición, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación. De no alcanzarse acuerdo, el municipio deberá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, asumiendo los costes que superen el deber de conservación, o, en los casos en los que el propietario haya incumplido su deber de conservación, proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario mediante la aplicación del régimen de ejecución forzosa previsto en esta Ley. (Ley 3 de Comunidad Autónoma de Aragón, 2009)

Si el propietario no cumple con lo previsto por la ley y lo acordado por el municipio: (...) el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 221 a 228 (referentes a edificación forzosa del inmueble), la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal (Ley 3 de Comunidad Autónoma de Aragón, 2009)

En el caso de España, sobresale que en las regulaciones autonómicas prevén como

mecanismo de seguimiento a las declaratorias el Registro de Viviendas Deshabitadas. Por ejemplo, según Ley 1 de 2010 de Andalucía, se contempla en el artículo 41 la creación de este para el control y seguimiento de las viviendas que hayan sido declaradas como deshabitadas. Así, se registra por parte de los titulares las viviendas que se encuentren abandonadas para ser parte de un inventario público en el que se cederá, a las entidades públicas, su administración durante un período de tiempo determinado en el que se provea el alquiler de las mismas a aquellos ciudadanos que estén en búsqueda de vivienda.

Teniendo en cuenta las regulaciones dadas por cada una de estas comunidades autónomas en el Reino de España, sobresale lo siguiente:

- Las declaratorias de viviendas deshabitadas están mediadas por la iniciativa de las autoridades locales y están orientadas a partir de definiciones técnicas respecto del particular.
- La definición de vivienda deshabitada no está restringida a que la misma esté desocupada, pues conductas como el consumo de servicios públicos domiciliarios o la recepción y frecuencia de comunicaciones son indicios determinantes para confirmar dicha condición.
- La vivienda cumple una función social, y por tanto es determinante gestionar su utilización y aprovechamiento.

Las edificaciones en amenaza de ruina son de atención prioritaria de la normatividad urbanística, por lo que ante su identificación se habilita la demolición de las mismas para evitar eventuales perjuicios en terceros, producto de su estado de deterioro.

2 DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

Este capítulo presenta los criterios y la metodología aplicada para la identificación, análisis y priorización de edificaciones con posibilidad a ser incluidas en la Declaratoria de Rehabilitación y Uso Prioritario en Edificaciones (DHUPE), conforme al marco legal establecido en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

Los criterios técnicos inician con el análisis de la escala urbana y escala de edificación. En la escala urbana, se parte del cumplimiento de la normativa definida en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, Decreto 555 de 2021, con el fin de garantizar que las edificaciones identificadas se localicen exclusivamente en suelo urbano, y dentro de zonas en las que el uso residencial sea permitido y compatible. Asimismo, se excluyen expresamente del análisis aquellas áreas clasificadas como suelo de protección por su valor ecológico o ambiental, zonas de riesgo no mitigable o destinadas a espacio público, tales como parques, zonas verdes, infraestructura o equipamientos colectivos.

En cuanto a la escala de edificación, se consideran aspectos como el estado físico de la construcción, la vetustez, uso de la edificación y las condiciones observadas durante las visitas de campo, que permiten confirmar indicios de abandono o deterioro significativo. Estos criterios resultan fundamentales para validar los hallazgos preliminares derivados de la información oficial de consumo de servicios públicos.

Además, en el proceso de análisis e identificación, se incluyó como criterio transversal la localización de los inmuebles dentro de polígonos de revitalización urbana, lo cual permite alinear esta declaratoria con estrategias más amplias de renovación, densificación equilibrada y recuperación del tejido urbano.

La combinación de estos enfoques garantiza una selección técnica, jurídica y urbanísticamente sustentada, orientada a reactivar estratégicamente edificaciones

subutilizadas en sectores con condiciones normativas y funcionales adecuadas para su reincorporación al uso residencial.

2.1 DEFINICIÓN DE EDIFICACIONES ABANDONADAS, SUBUTILIZADAS O NO UTILIZADA EN MAS DE UN 60% DE SU AREA CONSTRUIDA CUBIERTA.

En este apartado se fija el marco legal y conceptual para la adopción de los conceptos y la calificación de edificaciones abandonadas, no utilizadas o subutilizadas, se precisan definiciones operativas y criterios verificables de modo que la calificación de la condición declarable de cada inmueble enlistado dentro del acto administrativo resulte objetivo, razonable y proporcional.

2.1.1 DEFINICIONES Y CRITERIOS DE REFERENCIA.

Hace referencia a las definiciones y criterios a tener en cuenta para la construcción del concepto de una edificación abandonada, subutilizada o no utilizada en más de un 60% de su área construida cubierta.

2.1.1.1 DEFINICIONES GENERALES APLICABLES.

CONDICION DECLARABLE.

Se entiende por condición declarable el estado fáctico verificado de una edificación, determinado mediante estudios técnicos, y jurídicos, que se enmarca en alguna de las categorías previstas en el artículo 52, numeral 4, de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012 y que faculta a la administración para expedir la Declaratoria de Rehabilitación y Uso Prioritario de Edificaciones (abandono físico, no utilización, subutilización).

EDIFICACIONES EN USO.

Se entiende por edificación en uso aquella cuya área construida cubierta se encuentra efectivamente ocupada o en funcionamiento con actividades lícitas y conformes con el uso del suelo permitido por el POT y los instrumentos que lo complementan. El uso debe ser real, actual y verificable mediante medios objetivos (visitas de verificación, evidencias de operación o uso, presencia de dotación y mobiliario funcional, presencia habitual de residentes/usuarios o personal, contratos y trazabilidad de actividades y patrones de consumo de servicios públicos acordes con la naturaleza, estado actual y uso de la edificación.)

2.1.1.2 CRITERIOS INTERNACIONALES DE REFERENCIA.

Se consideran como apoyo de derecho comparado varios criterios que permiten precisar cuándo una edificación puede considerarse abandonada, no utilizada o subutilizada, y qué umbrales e instrumentos habilitan su intervención. En Chile, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) define la propiedad abandonada como el inmueble no habitado y permanentemente desatendido —por falta de cerramientos, aseo o mantención, u otras circunstancias manifestadas de deterioro que afecten negativamente el entorno— y faculta al alcalde para declararla como tal, ordenar obras mínimas (cerramiento, higiene y mantención), ejecutarlas subsidiariamente a costa del propietario con recuperación de costos, y disponer la demolición cuando exista riesgo, todo ello con base en la OGUC, el régimen de rentas municipales (y la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Este estándar es fundamental, para el DTS, para definir que la “edificación abandonada” se identifique por signos objetivos de desatención y afectación al entorno, y que la habilitación contemple deberes mínimos de seguridad, salubridad y fachada, incluso con ejecución subsidiaria y repetición de costos.

En España, diferentes regímenes autonómicos aportan criterios probatorios y de gestión. Andalucía presume la vivienda deshabitada cuando no se destina efectivamente a uso

residencial por más de seis meses dentro de un año e incorpora indicios objetivos como la ausencia de contrato de agua o electricidad, o consumos nulos o anormalmente bajos con umbrales de referencia de las comercializadoras, además de prever el Registro de Viviendas Deshabitadas para control y seguimiento (Decreto-ley 6/2013, art. 25; Ley 1/2010, art. 41). Cataluña conceptualiza la vivienda vacía por desocupación permanente sin causa justificada por más de dos años y habilita recargos y medidas para promover su puesta en alquiler (Ley 18/2007, del derecho a la vivienda). Por su parte, Aragón regula la situación legal de ruina cuando el costo de restituir estabilidad, seguridad y salubridad supera el deber normal de conservación, o existen impedimentos urbanísticos para autorizar obras, disponiendo medidas para evitar daños, demolición total o parcial o rehabilitación según el régimen de protección, así como ejecución subsidiaria, edificación forzosa, multas coercitivas y, en su caso, expropiación (Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón). Estos referentes son criterios que en el DTS pueden orientar la verificación técnica de la no utilización o subutilización mediante información de servicios públicos y otros indicios administrativos.

En Uruguay, la legislación combina tipologías y ruta de habilitación. La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible declara de utilidad pública la expropiación de inmuebles en estado de abandono con potencial productivo o social no explotados por más de diez años (Ley 18.308/2008, art. 63). Complementariamente, la Ley 19.676/2018 define inmueble vacío (desocupado por más de 24 meses), degradado (ruina, deterioro, obra paralizada por más de 24 meses o baldío) y establece que, a solicitud del Ministerio de Vivienda y la Agencia Nacional de Vivienda, un juez puede ordenar al titular presentar un proyecto de rehabilitación en 20 días y ejecutarlo en un año so pena de expropiación judicial, con seguimiento técnico de la Intendencia Departamental y certificación profesional final de habitabilidad, higiene y seguridad. Este diseño comparado sustenta en el DTS la distinción conceptual entre abandono, no utilización y

subutilización, así como la exigibilidad de planes efectivos de habitación con plazos y verificación técnica, y la admisibilidad de mecanismos de ejecución y coerción cuando persiste el incumplimiento.

En síntesis, estos referentes internacionales convergen en que: (i) la edificación abandonada puede definirse por desatención material verificable y efectos negativos en el entorno; (ii) la no utilización o subutilización es comprobable con indicios técnicos verificables (en especial, consumos de servicios públicos); (iii) la habitación exige obras y licenciamiento para restituir condiciones mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad; y (iv) ante riesgo, ruina o persistente incumplimiento, las autoridades pueden disponer unilateralmente la habitación, demolición, ejecución subsidiaria, recuperación de costos, medidas registrales y, llegado el caso, expropiación o enajenación forzosa, todo en coherencia con la función social de la propiedad y la primacía del interés general.

2.1.1.3 MARCO LEGAL.

PLANO CONCEPTUAL CONSTITUCIONAL:

DERECHO A LA PROPIEDAD Y EL LÍMITE DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD.

En Colombia, la propiedad es un derecho de rango constitucional garantizado por el artículo 58 de la Constitución, dispone que su ejercicio está sometido a la función social, a la cual es inherente una función ecológica. En consecuencia, su ejercicio es limitado (no absoluto y sujeto a restricciones legales en beneficio del interés general), obligado (impone deberes frente a la sociedad y al ambiente), susceptible de intervención estatal (faculta al Estado a imponer cargas, restricciones o limitaciones), armónico (debe concordar con el desarrollo sostenible, la planificación territorial y la protección

ambiental) y transversal (irradia todos los escenarios en los que el dominio impacta el interés general).

DEBERES DERIVADOS DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

En Colombia, la propiedad no solo otorga facultades de uso, goce y disposición, sino que también impone deberes exigibles en virtud de la función social y ecológica consagrada en el artículo 58 de la Constitución Política. Estos deberes aseguran que el ejercicio del derecho de dominio contribuya al interés general y al desarrollo armónico de la sociedad y el ambiente.

El cumplimiento de la función social de la propiedad se traduce en deberes como:

Deber de contribuir, mediante el pago de impuestos, tasas y contribuciones que permiten el sostenimiento del Estado y el financiamiento de bienes y servicios colectivos.

Deber de conservación, que exige mantener el inmueble en condiciones de seguridad, estabilidad y salubridad, evitando riesgos para terceros o para el entorno urbano y ambiental.

Deber de destinación lícita, la propiedad debe ser usada conforme a la normatividad urbanística, ambiental y patrimonial, absteniéndose de actividades prohibidas o contrarias al interés público.

Deber de soportar cargas públicas, lo que implica aceptar restricciones, cesiones y obligaciones derivadas del ordenamiento territorial y de la protección del patrimonio cultural y natural.

Deber ambiental, que obliga a ejercer la propiedad respetando los principios de sostenibilidad y protección del medio ambiente, evitando el deterioro de los recursos naturales.

Deber cultural y patrimonial, que impone la obligación de preservar y respetar los



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

inmuebles declarados como bienes de interés cultural o patrimonial, absteniéndose de intervenciones no autorizadas y garantizando su conservación para las generaciones futuras.

A la luz de la Constitución Política, como norma suprema que irradia todo el ordenamiento jurídico, y reconociendo los deberes que se derivan del derecho de propiedad bajo la función social y ecológica, para los efectos del presente instrumento de la Declaratoria de Habitación y Uso Prioritario de Edificaciones el interés público directamente perseguido es el urbanístico, concretado en la habitación y destinación de las edificaciones a usos lícitos conforme al POT y sus instrumentos.

En ese sentido, el elemento esencial que se valora en la actual declaratoria la verificación del hecho objetivo del abandono, la no utilización o subutilización de los predios, el cual se refleja en factores como con signos objetivos y persistentes de deterioro notorio, ausencia de actividades conforme al uso del suelo definido en el POT o los instrumentos que lo desarrollen, ausencia de actividades compatibles con el uso del suelo permitido o de consumo de servicios públicos.

Conforme a lo anterior, aspectos como el cumplimiento de obligaciones tributarias, ambientales, sanitarias, patrimoniales y culturales por parte de los propietarios, son facetas de la función social de la propiedad, pero, tal como se ha señalado, en la actual declaratoria lo que se valora es que se acredite el hecho del uso efectivo o habitación de los predios

PRINCIPIO DE LA SUPREMACÍA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR.

En el Estado Social de Derecho rige la prevalencia del interés general (art. 1 C.P.), por cuanto, por motivos de utilidad pública o interés social entren en conflicto derechos de particulares frente al de los intereses generales, el interés privado debe ceder (art. 58

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 801-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Página 40 de 106

PG02-PL03 V2



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

C.P.). Este principio, junto con la función administrativa al servicio de los intereses generales (art. 209 C.P.) y las competencias constitucionales de ordenamiento del suelo y protección del espacio público (arts. 82, 311, 313-7 y 334 C.P.), legitima y habilita la adopción de medidas como la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones; su aplicación, no obstante, exige legalidad, competencia, motivación, debido proceso y proporcionalidad, de forma que la decisión se base en la verificación objetiva del abandono físico, subutilización o no utilización o subutilización y se oriente a la habitación y destinación de las edificaciones a usos lícitos conforme al POT y sus instrumentos complementarios.

PLANO CONCEPTUAL CIVIL.

El plano civil resulta determinante porque fija quién y cómo se relaciona jurídicamente con la edificación y en consecuencia qué valor tienen los hechos que se analizan para calificar las condiciones declarables de abandono físico, no utilización o subutilización.

DOMINIO (PROPIEDAD).

En Colombia, la propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de una cosa conforme a la ley y respetando el derecho ajeno; tiene reconocimiento constitucional y regulación en el Código Civil (art. 669), y no es absoluto, pues se sujeta a la función social y ecológica. Su ejercicio es pleno (reúne uso, disfrute y disposición), exclusivo (autoriza a excluir a terceros del aprovechamiento), perpetuo (no se extingue por el simple no uso, sino por causas legales como prescripción, expropiación o renuncia) y elástico (recobra su integridad cuando cesan limitaciones o gravámenes que lo afectaban).

POSESIÓN

Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ejercida

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 801-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co



Página 41 de 106

PG02-PL03 V2

Estas edificaciones deberán, como mínimo, cumplir con las siguientes condiciones objetivamente verificables:

Consumo de servicios públicos esenciales: Se refiere al antecedente de los reportes oficiales de consumo bajo o nulo de los servicios de agua potable y/o energía eléctrica, por un tiempo igual o mayor al 85% del doble de los términos que otorga la norma 388 de 1997 en el numeral 4 del artículo 52 (36 meses), expedidos por los operadores o empresas prestadoras de dichos servicios.

Desuso funcional: Ausencia de actividades conforme al uso del suelo definido en el POT o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Deterioro físico: Hace referencia al estado aparente de abandono en cuanto al aspecto físico del inmueble, el cual puede ser verificado mediante inspección ocular en sitio, como en revisión remota de geovisores en dos dimensiones y se manifiesta por señales como, deterioro, vandalismo, riesgo de seguridad, ausencia de mantenimiento, cerramientos en mal estado, acumulación de residuos, presencia de vegetación espontánea, entre otros.

2.1.1.5 DE LAS EDIFICACIONES SUTILIZADAS.

DEFINICION.

Para efectos del presente instrumento, se entiende por edificación subutilizada aquella, de propiedad Pública Distrital o Municipal, o de propiedad privada, que pese a contar con titular de dominio o poseedor, y encontrarse en condiciones físicas aptas para su ocupación o funcionamiento, carece de uso efectivo y continuo conforme a los usos urbanísticos en el POT y sus instrumentos complementarios.

La configuración de esta condición se establece mediante la verificación objetiva de la ausencia de actividades compatibles con el uso del suelo permitido, sin que sea relevante el cumplimiento de las demás obligaciones inherentes a la propiedad, pero ajenas a la

directamente o por medio de otra persona (art. 762 C.C.). No es un derecho real sino un hecho jurídico con consecuencias jurídicas, protegido por las acciones posesorias frente a perturbaciones o despojos, incluso frente al propietario y que, con el tiempo y el cumplimiento de los requisitos legales, puede conducir a la adquisición del dominio por prescripción. Su ejercicio es material (implica tenencia física o poder de hecho sobre la cosa), intencional (supone ánimo de señor y dueño), protegido (amparado legalmente frente a perturbaciones o despojos, aun frente al propietario) y eficaz (genera efectos jurídicos, puede habilitar la prescripción adquisitiva cuando concurren las condiciones de ley).

2.1.1.4 DE LAS EDIFICACIONES ABANDONADAS.

DEFINICION.

Para efectos del presente instrumento, se entiende por edificación en condición de abandono aquella, de propiedad Pública Distrital o Municipal o de propiedad privada, que pese a contar con titular de dominio o poseedor, presenta desuso físico o funcional verificable, con signos objetivos y persistentes de deterioro notorio, y que no se encuentra habilitada ni destinada a usos urbanísticos lícitos, conforme a lo dispuesto en el POT y sus instrumentos complementarios.

La configuración de esta condición exige una verificación objetiva tanto del uso como del estado físico de la edificación, siendo estos los únicos elementos determinantes para establecer la situación del inmueble. En consecuencia, el cumplimiento de otras obligaciones inherentes a la propiedad, pero ajenas a la finalidad del presente instrumento, no constituye prueba del uso, ni desvirtúan la condición declarable, máxime cuando los indicadores técnicos y jurídicos previstos en el presente documento técnico de soporte evidencian inactividad material y aparente abandono físico.

CRITERIOS OBJETIVOS PARA ESTABLECER LA CONDICIÓN DE ABANDONO.



SECRETARÍA DEL
HABITAT

finalidad del presente instrumento. En consecuencia, una edificación subutilizada no presenta signos de deterioro equiparables al abandono, pero sí un estado de inactividad funcional que justifica su declaración para fines de gestión del suelo y cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

CRITERIOS OBJETIVOS PARA ESTABLECER LA CONDICIÓN DE SUBUTILIZACIÓN.

Estas edificaciones deberán, como mínimo, cumplir con las siguientes condiciones objetivamente verificables:

Consumo de servicios públicos esenciales: Se refiere al antecedente de los reportes oficiales de consumo bajo o nulo de los servicios de agua potable y/o energía eléctrica, por un tiempo igual o mayor al 85% del doble de los términos que otorga la norma 388 de 1997 en el numeral 4 del artículo 52 (36 meses), expedidos por los operadores o empresas prestadoras de dichos servicios.

Desuso funcional: Ausencia de actividades conforme al uso del suelo definido en el POT o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. O, que aun cuando presente un uso irregular, no está legitimado urbanísticamente

2.1.1.6 DE LAS EDIFICACIONES NO UTILIZADAS EN MAS DE UN 60% DE SU ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA.

DEFINICION.

Para efectos del presente instrumento, se entiende por edificación no utilizada en más de un 60% de su área construida cubierta aquella, de propiedad Pública Distrital o Municipal, o de propiedad privada, que pese a contar con titular de dominio o poseedor y encontrarse habilitada en parte de su área construida cubierta y destinada a usos urbanísticos lícitos, o un aprovechamiento parcial verificable de la edificación en igual o menos de cuarenta



Secretaría Distrital de Habitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página 44 de 106
FG02-PL03 V2



SECRETARÍA DEL
HABITAT

por ciento (40%) de dicha área, conforme a los usos previstos en el POT y sus instrumentos complementarios.

La configuración de esta condición exige la verificación objetiva del porcentaje del área efectivamente utilizada frente al área total construida cubierta. En consecuencia, la simple existencia de actividades parciales en la edificación no desvirtúa su condición de no utilización cuando éstas no superan el porcentaje mínimo legal de aprovechamiento establecido en la norma.

CRITERIOS OBJETIVOS PARA ESTABLECER LA CONDICIÓN DE NO UTILIZACIÓN EN MAS DEL 60% DE SU AREA CONSTRUIDA CUBIERTA.

Estas edificaciones deberán, como mínimo, cumplir con las siguientes condiciones objetivamente verificables:

Consumo de servicios públicos esenciales: Se refiere al antecedente de los reportes oficiales de consumo bajo o nulo de los servicios de agua potable y/o energía eléctrica, por un tiempo igual o mayor al 85% del doble de los términos que otorga la norma 388 de 1997 en el numeral 4 del artículo 52 (36 meses), expedidos por los operadores o empresas prestadoras de dichos servicios.

Uso parcial del área construida cubierta: Se configura cuando la edificación presenta un aprovechamiento inferior al cuarenta por ciento (40%) de su área construida cubierta, de modo que más del sesenta por ciento (60%) permanece sin habilitación, ni destinación a usos urbanísticos lícitos, conforme a lo previsto en el POT y sus instrumentos complementarios.

2.1.1.7 DE LA HABILITACIÓN.

DEFINICION:



Secretaría Distrital de Habitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página 45 de 106
FG02-PL03 V2

Se entiende por **habilitación** el proceso de adecuación física, consistente en la realización de las acciones necesarias para que el inmueble cumpla con las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y legalidad urbanística, con el fin de que pueda destinarse efectivamente a los usos del suelo previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial y en sus instrumentos complementarios.

2.1.1.8 DE LA UTILIZACIÓN.

DEFINICIÓN:

Se entiende por **utilización**, la **destinación efectiva** y **continua** de, aquellos predios que se identificaron por **subutilización** u **no utilización** en más del sesenta por ciento (60%) de su **área construida** cubierta en concordancia con los usos urbanísticos permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios, en armonía con la función social y ecológica de la propiedad, de manera que contribuya de forma efectiva al desarrollo urbanístico de la ciudad.

Las acciones tendientes hacia la **habilitación** y la **utilización** se podrán constatar mediante el seguimiento a los registros de consumo de servicios públicos emitidos por las respectivas empresas prestadoras, la autorización de ocupación de inmuebles, informes técnicos de visita u otros medios idóneos que demuestren su **destinación activa**, todo esto, a partir de la **ejecutoria** del acto administrativo de la Declaratoria de **Habilitación de Uso Prioritario** de Edificaciones.

2.2 CRITERIO POR NORMA URBANA ESCALA POT, DECRETO 555 DE 2021

Los criterios que se enuncian en este apartado corresponden a una primera incidencia de filtro y clasificación, ya que de esta manera se garantiza continuar con predios (edificaciones) que cumplen entre otros con los siguientes requisitos de localización, tratamiento urbanístico, área de actividad y uso. En cada caso, se trae el referente



normativo que corresponda de acuerdo con el articulado POT Decreto 555 de 2021, y si metodológicamente continua o no en el proceso de identificación y clasificación en el marco de la DHUPE.

2.2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El territorio se clasifica en **suelo rural**, urbano y de expansión urbana. Se identifican en el mapa N° CG-2.1. "Clasificación del suelo" y cartera de coordenadas del POT Dcto 555 de 2021:

Tabla 2. Ejemplos de selección relacionados con la clasificación de suelo

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 12. Numeral 1	Suelo Rural	Terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o destinados a actividades agrícolas, ganaderas, forestales y similares. Las edificaciones con opción a ser declarados deben estar en suelo urbano exclusivamente.	NO CONTINUA
Artículo 12. Numeral 2	Suelo Urbano	Áreas destinadas a usos urbanos con infraestructura vial y de servicios públicos, incluyendo zonas con urbanización incompleta y mejoramiento integral. El suelo urbano constituye el ámbito espacial prioritario para identificar inmuebles susceptibles de ser declarados.	CONTINUA



Artículo 12. Numeral 3	Exposición Urbana	Porción del territorio que será habitada para uso urbano según provisiones de crecimiento y posibilidad de dotación de infraestructura. Los instrumentos a través de los cuales se urbaniza este tipo de suelos garantizan la función social de la propiedad. Este tipo de suelo no constituye un ámbito aplicable para el análisis de inmuebles objeto de declaratoria, en tanto su incorporación al desarrollo urbano está supeditada a procesos futuros de planeación, habilitación y provisión de infraestructura.	NO CONTINUA
------------------------	-------------------	--	-------------

Fuente: *Elaboración propia, SDHT, 2025.*

2.2.2 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Son las determinaciones del presente Plan que, de acuerdo con las características físicas y funcionales de cada zona y el modelo de ocupación adoptado, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos orientan las actuaciones urbanísticas mediante un conjunto de incentivos y de contraprestaciones que otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo.

Tabla 3. Filtros de selección relacionados con los tratamientos urbanísticos.

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
----------------------	--------	-----------------	------------

Artículo 343	Tratamiento urbanístico de Conservación	Tiene como objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad. Este tratamiento establece normas que ayudan a preservar la integridad de los espacios urbanos y su valor cultural. Por lo tanto, se considera como no susceptible para declaratoria de habilitación y uso prioritario de edificaciones, ya que puede tratarse de una edificación con valor patrimonial que tiene a su vez un proceso específico.	NO CONTINUA
Artículo 301	Tratamiento urbanístico de consolidación	Tratamiento orienta y regula las actuaciones urbanísticas en zonas urbanizadas donde se busca mantener las condiciones de trazado y edificabilidad. Es clave para entender la ciudad construida y reconocer los aportes que se han realizado en el marco de una DHUPE.	CONTINUA
Artículo 273	Tratamiento urbanístico de Desarrollo	Orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados. Estos suelos aún no han sido objeto de procesos de urbanización ni cuentan con infraestructura habilitada. La declaratoria es procedente exclusivamente sobre edificaciones existentes localizadas en suelo urbano y	NO CONTINUA

territorial obedecen a territorios que orientan las dinámicas urbanas previstas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, sobre la cual se establecen los usos del suelo y niveles de mezcla, y se establecen las decisiones relacionadas con las cargas.

Tabla 4. Filas de selección relacionados con las áreas de actividad.

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 240. Numeral 1	Área de actividad Estructurante - AAE	Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos. Esta AAE no tiene un uso principal – Los usos son complementarios para incentivar la mezcla de usos, se compone de dos zonas: Zona receptora de vivienda de interés social y Zona receptora de actividades económicas. Considerar estos predios permite promover la mezcla de usos y un mejor aprovechamiento de la infraestructura urbana instalada.	CONTINUA
Artículo 240. Numeral 2	Área de actividad de proximidad	Corresponde a las zonas cuyo uso principal es el residencial, destinadas a la configuración de tejidos residenciales y socioeconómicos locales que	CONTINUA

Artículo 332	Tratamiento urbanístico de mejoramiento Integral	urbanizado. Busca mejorar áreas urbanas que carecen de espacio público, servicios y soportes urbanos. Se establece a partir del reconocimiento del hábitat popular, orientando las directrices que permiten complementar, reordenar, adecuar áreas en condiciones de precariedad y de origen informal. La incorporación de estas zonas al análisis se considera precedente, en tanto permiten direccionar estrategias de intervención que promuevan su articulación funcional al tejido urbano y su progresivo mejoramiento físico y social.	CONTINUA
Artículo 301	Tratamiento urbanístico de Renovación Urbana	Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental. La vinculación de estos inmuebles responde a la estrategia de aprovechar vacíos urbanos y fortalecer la estructura urbana existente.	CONTINUA

2.2.3 ÁREAS DE ACTIVIDAD

Zonificación que se da en función de la estructura urbana propuesta en el modelo

	permiten el acceso y cercanía de su población a los servicios y al cuidado inmediato requerido. El AA tiene una vocación: Residencial, se compone de dos zonas: Zona generadora de soportes urbanos y Zona receptora de soportes urbanos. Este tipo de áreas favorece la consolidación del tejido residencial y permite integrar soluciones habitacionales en entornos ya dotados.	
Artículo 240. Numeral 3 Área de actividad grandes servicios metropolitanos - AAGSM-	Corresponde a las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos. Protege la actividad productiva y la innovación evitando presión inmobiliaria. La AAGSM tiene una vocación dirigida a las economías de soporte económico de la ciudad. (por ej., promoviendo permanencias industriales). Si bien estas áreas tienen una vocación económica,	CONTINUA*

	la normativa permite el desarrollo de vivienda bajo condiciones específicas, lo que justifica considerar inmuebles en desuso dentro del análisis de DHUPE.	
--	---	--

Fuente: *Elaboración propia, SDHT, 2025.*

2.2.4 SECTORES Y ÁREAS CON CONDICIONES ESPECÍFICAS

2.2.4.1 SECTORES DE PROTECCIÓN DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES

Áreas que se localizan al interior de las áreas de actividad que por sus características singulares son objeto de medidas de protección de usos específicos:

Tabla 5. *Filtros de selección relacionados con los sectores de protección de características singulares*

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 241. Numeral 1	Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales.	Zonas que concentran oficios artesanales y saberes tradicionales reconocidos como patrimonio inmaterial por los bogotanos. Dada su destinación de uso, estos sectores pueden ser complementarios al alcance del instrumento de declaratoria para habilitación y uso prioritario de edificaciones.	CONTINUA
Artículo 241. Numeral 2	Sectores de uso residencial neto	Zonas de la ciudad en las que se identifica el uso residencial y dotacional sin que se permita otros usos. Al tratarse de áreas	CONTINUA

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.5 IDENTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN UPL

Tabla 6. Filtros de selección relacionados con la edificabilidad por UPL

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 490	Unidad de Planeamiento Local	Es un instrumento de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local. Buscan garantizar las condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios sociales y del cuidado, y acceso a empleo y mejorar las condiciones de desplazamientos. Esta clasificación facilita la identificación de predios para su aprovechamiento y articulación con la infraestructura existente.	CONTINUA

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.6 ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

Las Actuaciones Estratégicas - AE- son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para promover procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de

enfoque en consolidar tejido residencial continúan en el proceso de análisis del instrumento.		
Artículo 241. Numeral 3	Sectores Incompatibles con el uso residencial	NO CONTINUA
Artículo 264.	Sectores Consolidados	CONTINUA

acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

Tabla 7. Filtros de selección relacionados con las Actuaciones estratégicas

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 478	Actuaciones Estratégicas, Priorizadas	La inclusión de predios en estas zonas priorizadas es clave para detonar procesos de revitalización, aprovechando la inversión pública y/o privada, generando condiciones adecuadas para nuevas soluciones habitacionales.	CONTINUA*
Artículo 478	Actuaciones Estratégicas, No Priorizadas	Al no estar priorizadas, no presentan condiciones de intervención, lo que limita su viabilidad dentro del análisis para la declaratoria de habilitación y uso de edificaciones.	NO CONTINUA

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

Las Actuaciones Estratégicas reglamentadas mediante acto administrativo continúan en el proceso de estudio en tanto cuentan con la base normativa requerida en caso de que se lleven a cabo obras adicionales en concordancia con lo reglamentado y para su habilitación y uso. Las AE se identifican en el Mapa CG – 7 de “Actuaciones Estratégicas”,

y en el anexo “Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas, así:

Tabla 8. Listado de las Áreas Estratégicas de Bogotá D.C.

Nombre	UPE	Estrategia	Estado de Adopción
Ciudadela educativa y del cuidado	Suba, Rincón de Suba y Tibabuyes	Priorizada	El ajuste a la factibilidad del perfil vial ALO Norte obliga a ajustar el Decreto 612 de 2023, armonizando movilidad, espacio público y equipamientos.
Distrito Aeroportuario Fontibón	Fontibón	Priorizada	N/A
Distrito Aeroportuario Engativá	Engativá	Priorizada	Decreto 280 del 26 de agosto de 2024
Calle 72	Barrios Unidos	Priorizada	N/A
Piazza Reencuentro	Centro Histórico, Teusaquillo y Puente Aranda	Priorizada	N/A
Reverdecer Sur	Rafael Uribe	Priorizada	N/A
20 de Julio	San Cristóbal	Priorizada	N/A
Borde Usme	Usme Entrenubes	Priorizada	N/A
Zona Industrial de Bogotá - ZIBO	Puente Aranda	Priorizada	N/A
Chucua La Vaca	Patio Bonito	Priorizada	N/A
Porvenir	Patio Bonito	Priorizada	N/A
Sevillana	Tunjuelito y Arboledora	Priorizada	N/A
Lagos de Torca	Torca y Britalia	Priorizada	N/A
Nodo Toberín	Toberín	Priorizada	N/A

Teleport-Santafé	Usaquén	
Polo Cultural	Barrios Unidos	
Piazza Río Negro	Barrios Unidos	
Ferías	Tabora	
Campin Siete de Agosto	Barrios Unidos	
Chapinero Verde e Inteligente	Chapinero	
Montevideo	Salitre y Teusaquillo	
Eje Tintal	Tintal y Salitre	
Metro Kennedy	Kennedy y Salitre	
Fucha Metro	Puente Aranda, Restrepo y Centro Histórico	
Eje Puente Aranda	Puente Aranda	

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.7 CONDICIONES DE AMENAZA Y RIESGO

Tabla 9. Filtros de selección relacionados con las condiciones de amenaza y riesgo

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 18	Amenaza por movimientos en masa, inundación, avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas e incendios forestales.	Corresponde a la zonificación de amenazas se delimita por movimientos en masa", por inundación", por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas" y por incendios forestales, cuya categoría no debería estar por encima de	CONTINUA

		baja	
Artículo 20	Áreas con condición de amenaza	Corresponde a las zonas categorizadas como de amenaza alta y media, en las que se encuentran: Áreas con movimientos en masa; Áreas con condición de amenaza por crecientes súbitas; Áreas con incendios forestales y Áreas con condición de amenaza por inundación. A pesar de sus restricciones, estas áreas se incorporan al análisis en la medida en que es posible garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos mediante la implementación de medidas de mitigación.	NO CONTINUA
Artículo 21	Áreas con condición de riesgo	Corresponde a zonas categorizadas como de amenaza alta, que se encuentran urbanizadas, ocupadas, edificadas y/o con elementos expuestos, en las cuales se encuentran: Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa"; Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitas; Áreas con	NO CONTINUA

Tabla 10. Filtros de selección relacionados con la estructura funcional y del cuidado

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 88	Estructura Funcional y del Cuidado	La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público. La Estructura Funcional está conformada por los siguientes sistemas: 1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. 2. Sistema de Movilidad. 3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales. 4. Sistemas de Servicios Públicos. Al ser áreas de soporte urbano por infraestructura vial, funcional o recreativa no se consideran compatibles con inmuebles que continúan en el proceso de declaratoria.	NO CONTINUA



	condición de riesgo por incendios forestales; Áreas con condición de riesgo por inundación. Se pueden considerar en el proceso de declaratoria si se demuestra que existen condiciones técnicas que permiten una intervención segura y conforme a la regulación aplicable.	
--	--	--

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.8 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 41	Estructura Ecológica Principal	La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. La Estructura Ecológica Principal comprende todos los elementos naturales que mantienen y sostienen la biodiversidad. Estas áreas no están destinadas al desarrollo edificatorio, por lo que se excluyen del análisis de predios con potencial para habilitación y uso.	NO CONTINUA

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.9 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.10 INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN

2.2.10.1 PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO.

Tabla 11. Filtros de selección relacionados con los planos parciales

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
Artículo 495	Planes parciales de renovación urbana y desarrollo.	Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de ordenamiento territorial en el suelo de expansión urbana y en áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación. Dado que cada Plan Parcial gestiona de manera integral y específica una pieza de ciudad, incluyendo la definición de usos, cargas y beneficios, los predios localizados en su interior no continúan en el proceso de	NO CONTINUA

Artículo 492	Plan Especial De Manejo y Protección (PEMP)	declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones, por estar sujetos a una gestión urbanística particular y autónoma.	
Artículo 498	Áreas de manejo diferenciado	Es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección, conservación y sostenibilidad. Los inmuebles localizados dentro del ámbito de aplicación de un PEMP no continúan en el proceso de declaratoria, en razón a que ya cuentan con un instrumento especializado que regula su intervención y uso conforme a criterios patrimoniales.	NO CONTINUA
		Las Áreas de Manejo Diferenciado son zonas dentro de un Plan Parcial o Actuación Estratégica que requieren tratamiento especial según sus características particulares. Estas incluyen asentamientos informales legalizados o en proceso, bienes de interés cultural, infraestructura de movilidad, espacios públicos, suelos de protección, edificaciones	NO CONTINUA

relevantes sin valor patrimonial, y precios afectados o adquiridos para proyectos públicos. Su manejo se define en función del rol que cumplen dentro del esquema de reparto de cargas y beneficios del instrumento de planeación.	Dado que estas áreas están sujetas a condiciones específicas de manejo y a instrumentos de planeación detallados, no continúan en el proceso de declaratoria.
--	---

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.2.11 PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

El artículo 569 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) establece que el Programa de Hábitat y Vivienda Popular tiene como propósito contribuir a reducir los desequilibrios y desigualdades en Bogotá, para lograr una ciudad más solidaria y cuidadora. Este programa promueve diversas alternativas de vivienda, como la nueva, en arriendo, el reúso de edificaciones, la vivienda colectiva, progresiva, productiva, lotes con servicios y vivienda de interés cultural, con un enfoque particular en los grupos vulnerables. Además, el artículo destaca que el programa se rige por los principios de integralidad, inclusión social y socioeconómica, y promueve el desarrollo de viviendas productivas y actividades complementarias en entornos cercanos, con el fin de garantizar la desconcentración de servicios, empleo local y mejores condiciones de habitabilidad, fomentando la cohesión social y la identidad local en los barrios populares. Asimismo, busca apoyar las estrategias

territoriales de la Estructura Socioeconómica y Cultural de la ciudad.

La relación entre los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible, las Áreas de Intercambio Modal y el Programa de Hábitat y Vivienda Popular establecido en el artículo 569 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) refuerza las oportunidades de revitalización urbana y mejora de la calidad de vida en Bogotá.

Al promover el reuso de edificaciones, este programa contribuye a reducir los desequilibrios urbanos, fomentando la consolidación de entornos más equitativos y sostenibles. La cercanía de proyectos de vivienda con infraestructuras de transporte como el metro y el cable aéreo permite mejorar la accesibilidad a oportunidades laborales, educativas y de servicios, fortaleciendo la cohesión social y evitando la segregación espacial.

Por otro lado, el enfoque en la integralidad e inclusión social que establece el POT se alinea con los principios de la movilidad sostenible, al propiciar el desarrollo de viviendas productivas en sectores estratégicos. Estas áreas, conectadas a nodos de transporte multimodal, facilitan la desconcentración de servicios y la generación de empleo local, reduciendo la dependencia de desplazamientos largos y promoviendo barrios más autosuficientes.

2.2.11.1 PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE - PRUMPS – AIMS (METRO, TRANSMILENIO, CABLES, ETC.)

Tabla 12. Filtros de selección relacionados con proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible - PRUAPS

Artículo de la norma	Título	Contenido clave	Conclusión
----------------------	--------	-----------------	------------

Artículo 163	Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible	Los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible y las Áreas de Intercambio Modal pueden desempeñar un papel clave en la implementación del reuso de edificaciones, facilitando la revitalización de espacios urbanos y el aprovechamiento de infraestructuras existentes. En concordancia con lo planteado en el Artículo 163 del POT. La optimización del uso del suelo en zonas estratégicas permite transformar edificaciones subutilizadas en espacios funcionales dentro de corredores de movilidad, mejorando la accesibilidad y promoviendo usos mixtos como vivienda, comercio y oficinas. Además, al estar vinculados a sistemas de transporte, estos proyectos favorecen la conversión de estructuras existentes sin necesidad de nuevas construcciones, reduciendo la huella ambiental y fomentando la sostenibilidad.	CONTINUA
--------------	---	---	----------

Fuente: Elaboración propia

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 501-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página 67 de 106
PG02-PL03 V2



Artículo 161	Áreas de Intercambio Modal	Las Áreas de Integración Multimodal (AIM) son ámbitos de gestión ubicados en torno a infraestructuras de acceso y tránsito, como estaciones y portales de transporte masivo, que facilitan la articulación de los diferentes modos de transporte en Bogotá. Estas áreas se enmarcan en estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, integrando captura de valor, accesibilidad universal, mezcla de usos y servicios conexos, con el objetivo de fomentar la vitalidad urbana, la proximidad funcional y el fortalecimiento del sistema del cuidado y los servicios sociales. Estas áreas deben continuar en el proceso de declaración, ya que favorecen la optimización del espacio urbano, mejoran la conectividad y permiten la reutilización de edificaciones existentes, contribuyendo al desarrollo sostenible y a la vitalidad urbana.	CONTINUA
--------------	----------------------------	--	----------

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al Ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 501-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página 66 de 106
PG02-PL03 V2



2.3 CRITERIOS DE ESCALA A EDIFICACIÓN

Para definir los criterios de escala de edificación relacionados con la caracterización física de las construcciones, se retoma la definición de catastro establecida en el artículo 1° de la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación y la conservación catastral":

Artículo 1°. Definición de Catastro. El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica

Para el caso de estudio, se toma como referencia el componente físico del catastro, el cual "consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio...", enfocándose especialmente en las características físicas de las edificaciones existentes.

El análisis se basa en los lineamientos técnicos definidos en el Manual de Calificación de Construcciones de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), que establece una clasificación general de los predios construidos según el uso predominante —residencial, comercial o industrial—, así como por sus condiciones físicas y de antigüedad.

Con el propósito de establecer una priorización objetiva de los predios identificados sin consumo de servicios públicos domiciliarios durante los últimos dos años, se definieron tres criterios de edificación, los cuales permiten caracterizar de manera preliminar la situación constructiva de cada inmueble y estimar su viabilidad para procesos de habilitación o reúso:

- Criterio 1: Edad o Vetustez. Evalúa la antigüedad estimada de la edificación como

indicador de obsolescencia técnica y normativa, asociada a la necesidad potencial de adecuación o sustitución de la estructura.

- Criterio 2: Uso Actual. Clasifica la función predominante observada en la edificación, diferenciando entre usos residenciales, mixtos o productivos, para determinar su compatibilidad con los fines de habilitación habitacional.
- Criterio 3: Estado de la Estructura. Corresponde a una valoración del estado físico visible de la edificación, inferida a partir de inspección remota, considerando el grado de conservación y las necesidades aparentes de intervención estructural.

2.3.1 CRITERIO 1: EDAD O VETUSTEZ

La edad o vetustez hace referencia al año aproximado de construcción del inmueble, entendido como un indicador de su obsolescencia técnica y normativa. Inmuebles más antiguos tienden a presentar mayores requerimientos de intervención estructural o funcional, así como una menor adaptación a los estándares urbanísticos actuales. Este criterio se clasificó en tres rangos.

Construido después de 2010: Alta vigencia técnica y funcional. Máximo puntaje (5 puntos).
Construido entre 1998 y 2009: Vigencia intermedia. Puntaje medio (3 puntos).
Construido antes de 1998: Alta vetustez y posible desactualización normativa. Puntaje bajo (1 punto).

Tabla 13. Puntaje asociado a la edad o vetustez

Categoría de uso observada	Puntaje asignado
- Construido después de 2010	5 puntos
- Construido entre 1998 y 2009	3 puntos
- Construido antes de 1998	1 punto

finalmente los usos no residenciales o de difícil reconversión (puntaje bajo).

El análisis se complementará con verificación en sitio, a fin de validar posibles errores de clasificación por visualización limitada en Street View o cambios recientes en el uso del inmueble.

2.3.3 CRITERIO 3: ESTADO DE LA ESTRUCTURA

El criterio de calidad de la estructura en el catastro de Bogotá evalúa las condiciones físicas y estructurales de las edificaciones para determinar su estado de conservación. Este análisis resulta esencial para priorizar rehabilitaciones y garantizar la funcionalidad y seguridad de los inmuebles. Además, se clasifican las estructuras en tres categorías: excelente, buen estado y regular o mal estado, asignándose un puntaje correspondiente según su apariencia y necesidades de mantenimiento.

- Excelente estado: Edificación en aparente buen estado de conservación, sin evidencia visible de deterioro o fallas estructurales. Máximo puntaje (5 puntos).
- Buen estado: Edificación que presenta signos menores de desgaste o necesidad de reparaciones no estructurales (como pintura, cubiertas o cerramientos). Puntaje medio (3 puntos).
- Regular o mal estado: Edificación con deterioro notorio, abandono o posible afectación estructural, lo que implicaría rehabilitación integral. Puntaje bajo (1 punto).

Tabla 15. Puntaje asignado para la categoría de uso observado.

Categoría de uso observada	Puntaje asignado
- Excelente estado (sin reparaciones necesarias):	5 puntos
- Buen estado (requiere algunas reparaciones):	3 puntos
- Regular o Mal estado (requiere rehabilitación)	1 puntos

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.3.2 CRITERIO 2: USO ACTUAL

Este criterio evalúa la función predominante del inmueble al momento del análisis, considerando su nivel de compatibilidad con el objetivo de promover soluciones habitacionales mediante procesos de rehabilitación o reúso. La asignación de puntaje se basa en una clasificación funcional, según las observaciones realizadas y la categorización incluida en la base de datos:

Tabla 14. Puntaje asignado a las categorías de uso observada.

Categoría de uso observada	Puntaje asignado
Vivienda	5 puntos
Locales comerciales	3 puntos
Oficinas	3 puntos
Restaurantes	3 puntos
Hoteles / Moteles	3 puntos
Bodega - Industria	1 punto
Parqueaderos	1 punto
No residencial (sin uso definido o compatible)	1 punto
Otro (uso no clasificado o incierto)	1 punto

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

Esta escala permite jerarquizar el grado de reconversión requerido, siendo priorizados los usos habitacionales existentes (máxima puntuación), seguidos por aquellos usos mixtos o comerciales que podrían ser adaptados parcialmente al uso residencial (puntaje medio), y

estructural):

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.3.4 ESCALA DE PONDERACIÓN Y RESULTADOS

Cada criterio fue ponderado de forma equitativa (33.33%, 33.33% y 33.34%, respectivamente), permitiendo obtener un puntaje final para cada predio entre 1.00 (mínimo) y 5.00 (máximo).

Figura 1. Escalas de ponderación y resultados.

Criterio	Tipo	Puntaje	Ponderación	Puntaje ponderado	Puntaje máximo	Puntaje medio	Puntaje mínimo
1	Edad o Velustez	5	33,33%	1,67	1,67	1,00	0,33
		3		1,00			
		1		0,33			
2	Uso Actual	5	33,33%	1,67	1,67	1,00	0,33
		3		1,00			
		1		0,33			
3	Estado de Estructura	5	33,34%	1,67	1,67	1,00	0,33
		3		1,00			
		1		0,33			
	TOTAL		100%		5,00	3,00	1,00

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

2.3.5 INSPECCIÓN REMOTA DE PREDIOS MEDIANTE GOOGLE STREET VIEW

Como parte del procedimiento de análisis y priorización de predios, se propone hacer una inspección remota utilizando la herramienta Google Street View, con el objetivo de validar la información previamente consolidada a partir de las bases de datos catastrales. Esta verificación visual remota permitirá contrastar las características físicas observables de los inmuebles con los criterios técnicos definidos, y corroborar o ajustar la clasificación preliminar de viabilidad para promover procesos de habilitación en lo posible en uso

residencial.

La revisión se realizará por predio, parte de su localización georreferenciada y se utilizarán imágenes de fachada disponibles en la plataforma (Google Street view). Para cada inmueble, se evaluarán tres aspectos clave: la permanencia de la edificación, el uso aparente de la edificación y la posible evidencia de utilización, identificación de edificaciones con posible uso estas características serán cotejadas con la Información oficial suministrada por las empresas prestadoras de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica. I

Estas observaciones fueron consignadas en una matriz específica de inspección, en la cual se documentaron las condiciones visuales de cada predio, se incluyó registro fotográfico referencial y se señalaron recomendaciones de validación adicional en terreno cuando se consideró necesario, adicionalmente se descartaron 4 predios que mostraban uso comercial o que habían sido demolidos para convertirlos en lotes.

2.4 CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS

Como última incidencia en el proceso de metodológico de identificación y clasificación, se suma la selección de predios localizados en Polígonos de Revitalización (PR), “se definen como áreas para la gestión de las intervenciones contempladas en la “Estrategia Revitaliza Tu Barrio” que implementa la Secretaría del Hábitat, la cual a su vez se enmarca en el Plan Distrital de Desarrollo 2024 – 2028 “Bogotá camino segura”, el cual tiene como objetivo primordial mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, garantizando seguridad, inclusión, libertad, igualdad de oportunidades y un acceso más justo a bienes y servicios públicos. Es así como, los Polígonos de Revitalización (PR) son un mecanismo dinamizador de procesos de intervención integral y el desarrollo sostenible de territorios urbanos y rurales donde se identificaron problemáticas como el deterioro del espacio público que debían ser intervenidas con la estrategia, para ello, se analizaron diferentes,

zonas con indicadores de inseguridad y donde se presentan hurto a personas, homicidios y lesiones personales. Manzanas con estado de los calzados regular y malo, manzanas cercanas a puntos críticos de asfalto, manzanas con distancia mayor a 300 metros de parques, manzanas con PM10 promedio anual, contribuyendo a la opuesta de revitalizar áreas con cualidades urbanas estratégicas por los proyectos que influyen y generan áreas de oportunidad.” (tomado del DTS de los Polígonos de Revitalización)

Por lo tanto, los predios que continúan el proceso de estudio previo a la DHUPE, se ubican dentro de estos polígonos, y heredan, como criterio de base, las condiciones territoriales, sociales y urbanas priorizadas en la metodología aplicada para la delimitación y priorización de estos polígonos constituye un proceso integral y multiescalar que articula variables técnicas, normativas y sociales, y que parte de una comprensión profunda de las dinámicas urbanas de Bogotá. Este enfoque reconoce la necesidad de intervenciones integrales, priorizando aquellos territorios en los que confluyen mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica, deterioro urbano, informalidad y potencial estratégico para la transformación territorial.

3.1. Caracterización y diagnóstico multidimensional

En la Fase 2 de la metodología para establecer los PR, se desarrolló una caracterización socioeconómica exhaustiva de los territorios delimitados, a partir de la recopilación de datos sobre población, empleo, ingresos, educación y mercado laboral, utilizando instrumentos como censos, encuestas y análisis de bases de datos oficiales (DANE, UAECOD, entre otros). Estos insumos permitieron identificar estructuras de desigualdad social, exclusión, pobreza multidimensional y movilidad social restringida, que fundamentan las decisiones de priorización territorial.

De igual forma, dicho DTS incorporó variables adicionales como el déficit habitacional, el acceso a servicios públicos, la calidad del entorno urbano, y la presencia de

asentamientos informales o precarios, todos los cuales fueron considerados como determinantes para focalizar los esfuerzos de intervención pública en vivienda, espacio público y equipamientos.

3.2. Diagnóstico territorial y origen de los criterios (DTS PR)

La base técnica y conceptual de esta priorización parte de un diagnóstico territorial que identifica:

- Vulnerabilidad social, medida a través de indicadores de pobreza, informalidad laboral, déficit urbano y segregación socioespacial.
- Consolidación urbana incompleta, que revela zonas densamente pobladas, con infraestructuras insuficientes o deterioradas, y baja dotación de servicios colectivos.
- Ocupación informal del suelo, donde se evidencian procesos de urbanización sin planificación o legalización formal.
- Impacto ambiental y déficit de espacio público, que afecta la calidad de vida y limita el desarrollo urbano sostenible.

La identificación de estos factores respondió a un enfoque metodológico participativo, con validación técnica e institucional, e incorporó el uso de herramientas como matrices de priorización, mapas temáticos, análisis geoespacial y consultas comunitarias.

3.3. Variables aplicadas al nivel predial (DTS PR)

Como resultado de esta estructura analítica, la selección de predios en este ejercicio se nutre de las variables socioeconómicas procesadas en el DTS de los Polígonos de Revitalización, entre las que se destacan:

- Condiciones del entorno urbano inmediato, incluyendo acceso a transporte público, espacios públicos, servicios sociales y conectividad.
- Análisis del mercado inmobiliario y dinámica habitacional, que considera zonas

predios seleccionados, facilitando la toma de decisiones sobre su viabilidad para la declaratoria.

1. DATOS DEL PREDIO:

- 1.1. Chip
 - 1.2. Dirección
 - 1.3. FMI
 - 1.4. Localidad
 - 1.5. UPL
 - 1.6. Área lote
 - 1.7. Área construcción
2. EDIFICACIÓN EN USO:
- 2.1. Si ¿Cuál?
 - 2.2. No
 - 2.3. Tipología constructiva

3. ACCESIBILIDAD:

- 3.1. Vehicular
- 3.2. Peatonal

4. OCUPACIÓN:

- 4.1. En construcción
- 4.2. Construido

- con presión de vivienda, potencial edificatorio y demanda insatisfecha.
- Desigualdad territorial expresada en las brechas de acceso, calidad y cobertura de bienes públicos.
- Presencia de conflictos urbanos asociados a deterioro físico, inseguridad o tensión entre usos del suelo.

Estas variables, procesadas desde escalas regionales hasta locales mediante herramientas de geoprosamiento y cruce de bases catastrales, permitieron identificar predios con alta oportunidad para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS/VIP, así como para la recalificación de espacios subutilizados o degradados.

3.4. Implicaciones para la priorización predial

En consecuencia, al priorizar en el avance del estudio a los predios ubicados dentro de los PR, el presente ejercicio hereda los criterios socioeconómicos establecidos en el mencionado DTS y los consolida como fundamento técnico para la evaluación predial. Estos criterios no solo determinan la localización inicial de los predios objeto de análisis, sino que condicionan su valoración estratégica dentro del conjunto de políticas de revitalización urbana.

Así, los predios evaluados no se seleccionaron de manera aleatoria ni exclusivamente técnica, sino que forman parte de un entramado socioespacial construido previamente, que reconoce la urgencia de atender integralmente estos territorios y garantiza que las inversiones públicas propuestas se realicen en zonas con mayor impacto potencial.

2.5 CRITERIOS PARA REALIZAR VISITAS TÉCNICAS

Con base en el protocolo establecido por el equipo técnico de la Subdirección de Gestión del Suelo, se describen a continuación los campos relevantes al momento de hacer visita técnica. Cada uno de los campos a continuación descritos se establecieron para recoger información primaria que permita dar cuenta de las condiciones físicas reales de los

- 4.3. No construido
- 4.4. Construcción Temporal
- 5. FORMA PREDIO:
 - 5.1. Regular
 - 5.2. Irregular
 - 5.3. Bandera (ancho de acceso)
- 6. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:
 - 6.1. ACCESO A LA EDIFICACIÓN
 - 6.1.1. Bueno
 - 6.1.2. Regular
 - 6.1.3. Malo
 - 6.2. FACHADA
 - 6.2.1. Buena
 - 6.2.2. Regular
 - 6.2.3. Mala
 - 6.3. CUBIERTA
 - 6.3.1. Bueno
 - 6.3.2. Regular
 - 6.3.3. Malo (sin cubierta)
 - 6.3.4. No se logró evidenciar
- 6.4. CONTADORES SSPP:
 - 6.4.1. EAA8
 - 6.4.2. ENEL
 - 6.4.3. VANTI
- 6.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN:
 - 6.5.1. Bueno
 - 6.5.2. Regular
 - 6.5.3. Malo
- 7. ENTORNO
 - 7.1. Área de Actividad
 - 7.1.1. Proximidad
 - 7.1.2. Estructurante
 - 7.1.3. Grandes Servicios Metropolitanos
 - 7.2. Soportes Urbanos
 - 7.2.1. Adecuados
 - 7.2.2. Deficientes
 - 7.3. Obras de infraestructura
 - 7.3.1. En renovación
 - 7.3.2. Conservados
- 8. OBSERVACIONES

8.1. Este campo es utilizado para incluir cualquier comentario adicional relevante o particularidades observadas durante la visita, que no estén cubiertas por los demás campos.

2.6 CRITERIOS JURÍDICOS

El diagnóstico jurídico para la Declaratoria de Habitación y Uso de Edificaciones tiene como objetivo realizar un análisis detallado de la situación jurídica de cada predio preseleccionado, conforme lo anterior el equipo jurídico de la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital de Hábitat ha establecido criterios específicos para evaluar la situación jurídico-predial de los inmuebles. Este proceso es crucial para asegurar que los predios seleccionados puedan cumplir con la función social de la propiedad y de esta forma garantizar que su identificación y declaratoria se encuentre en consonancia con la Constitución, el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Plan Distrital de Desarrollo y demás normativas urbanísticas aplicables al instrumento.

Los criterios jurídicos aquí determinados serán integrados en el documento preliminar denominado como Ficha Predial. Este documento es el insumo esencial en la identificación y selección de predios a ser declarados, ya que tiene el propósito de garantizar que los predios seleccionados no presenten impedimentos de carácter técnicos, jurídicos y normativos que impidan el objeto de la declaratoria.

2.6.1 METODOLOGÍA PARA EL DIAGNÓSTICO JURÍDICO.

La metodología adoptada para la revisión y diagnóstico de cada predio es la siguiente:

2.6.2 RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN:

El objetivo de esta fase es obtener todos los documentos y registros relevantes que permitan conocer en detalle la situación jurídica de cada predio preseleccionado. La información aquí recolectada debe estar completa y actualizada, la cual servirá como base

para las fases posteriores del diagnóstico. Para esta fase se requiere:

- Consecución de los registros de folio matrícula inmobiliaria de cada predio preseleccionado.
- Consecución de documentos públicos relacionados con el predio, de requerirse (actas notariales, escrituras, resoluciones administrativas).

2.6.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS:

En esta fase, se realizará la identificación de los propietarios de cada predio, con el objetivo de verificar la titularidad y la capacidad legal de los mismos para disponer del inmueble. Para esta fase se requiere:

- Determinar cada uno de los propietarios del inmueble.
- Verificar el número de identificación de los propietarios, ya sea cédula de ciudadanía, NIT, o cualquier otro documento válido.
- Identificar si los propietarios son personas:

Naturales: Todo ser humano con la capacidad jurídica de poseer, disfrutar y disponer del inmueble

Jurídicas: Entidad legal, como una sociedad, empresa o institución, con la capacidad para poseer bienes inmuebles y gestionar derechos sobre los mismos.

2.6.4 IDENTIFICACIÓN DE MUTACIONES PEDIALES:

El objetivo de esta fase es identificar y clasificar las modificaciones que haya experimentado el inmueble en términos jurídicos y catastrales. Esto incluye cambios como la segregación, unión, o modificaciones en los linderos del predio, los cuales pueden afectar su situación jurídica.

Una de las mutaciones más relevantes es la división material o segregación de un predio. Esto implica que un predio se divide en varias unidades con o sin cambios en su titularidad. De manera similar, la unión de dos o más predios puede generar una nueva situación jurídica. En ambos casos, las modificaciones en las características físicas del predio afectan directamente su estatus legal, lo que puede resultar en varios efectos jurídicos y catastrales como la apertura o cancelación de matrículas inmobiliarias.

La Resolución 1055 de 2012 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, clasifica las mutaciones que pueden tener los inmuebles de la siguiente forma:

"Artículo 115. Clasificación de las mutaciones. Para los efectos catastrales, las mutaciones se clasificarán en el orden siguiente:

- a. Mutaciones de primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor;
- b. Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor. Igualmente, cuando por cualquier causa se modifiquen los coeficientes de copropiedad, en predios bajo el régimen de propiedad horizontal. También, cuando se trate de englobe de una mejora por construcción o edificación en terreno ajeno o en edificación ajena, en razón a que el propietario o poseedor de la mejora pasa a convertirse en propietario o poseedor del terreno o de la edificación sobre la que hizo la construcción o, viceversa;
- c. Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios por nuevas construcciones o edificaciones, demoliciones, y modificación de las condiciones y características constructivas. También, los cambios que se presenten respecto del destino económico de los predios;
- d. Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos catastrales de los

predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley y las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas;

- e. Mutaciones de quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación catastral".

En esta fase se realizará revisión y análisis del folio de matrícula inmobiliaria identificando y clasificando las mutaciones prediales que hayan ocurrido en el inmueble, tales como englobes, desenglobes, cambios en los linderos, propietarios entre otros, de acuerdo con las categorías de las mutaciones prediales establecidas en la Resolución 1055 de 2012 del IGAC.

2.6.5 IDENTIFICACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES, LIMITACIONES O AFECTACIONES

En esta fase del análisis, se llevará a cabo la identificación de medidas cautelares, gravámenes, limitaciones al dominio o afectaciones. Estas condiciones jurídicas son factores cruciales que impactan directamente sobre los derechos de uso y goce del inmueble. Su presencia podría dificultar la ejecución del proceso de habilitación y uso de las edificaciones, además, podrían obstaculizar una posible enajenación forzosa en pública subasta, en caso que se requiera aplicar el mecanismo para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad.

MEDIDAS CAUTELARES.

Se refiere a restricciones temporales impuestas por jueces o autoridades competentes durante un proceso judicial, con el objetivo de asegurar que, al finalizar el juicio, se cumpla con la resolución dictada. En el caso de los predios, estas medidas pueden incluir

embargos o prohibiciones, las cuales limitan la libre disposición del inmueble hasta que se resuelva el litigio.

La Ley 1579 del 2012, "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones" en su numeral 4°, establece aquellas medidas cautelares, susceptibles de anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, entre las cuales destaca los embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

De la experiencia obtenida en los procesos de identificación de predios para ser declarados, las medidas cautelares con más relevancia y/o posibilidad de afectar los fines de una declaratoria y las necesarias de identificar en el presente diagnóstico son:

Declaratoria de Utilidad Pública: La declaratoria de utilidad pública es una medida administrativa que establece que un predio es necesario para el desarrollo de un proyecto de interés general, como puede ser la construcción de infraestructura pública. Esta declaratoria puede implicar restricciones al uso del predio y, eventualmente, su expropiación si así lo determina el Estado. La utilidad pública implica la priorización del interés colectivo por encima de los derechos individuales del propietario.

Demandas en Jurisdicción Ordinaria: Se presenta cuando existe una disputa de derechos entre particulares, se tramita ante los jueces y/o tribunales de la rama judicial de Colombia. El inmueble inmerso dentro de un proceso ante la jurisdicción ordinaria, queda sujeto, podría resultar en restricciones temporales a su uso o disposición, dependiendo del fallo del juez y de las medidas cautelares que se dicten en el transcurso del juicio.

Demandas en proceso de pertenencia: Es una acción legal que permite a un poseedor de un inmueble que lo ha tenido en su poder de forma pública, pacífica y continua durante el tiempo estipulado por la ley (generalmente 10 años), solicitar la declaratoria de propiedad sobre el predio. Durante este proceso, el inmueble puede quedar sujeto a

medidas cautelares que limiten su disposición hasta que se resuelva la controversia sobre la titularidad.

Embargo: Es una medida cautelar dictada por un juez o una autoridad administrativa plenamente facultada, que restringe la capacidad del propietario para disponer del inmueble hasta que se resuelva un proceso. El embargo se utiliza para garantizar el cumplimiento de una posible sentencia o decisión. Durante este proceso, el predio no puede ser vendido ni transferido sin la autorización judicial o administrativa.

Proceso de enajenación forzosa: Es un procedimiento judicial o administrativo en el cual se ordena la venta obligatoria de un predio en subasta pública, generalmente debido al incumplimiento de obligaciones por parte del propietario. Este proceso puede limitar la habilitación del predio si se realiza sin haber resuelto el conflicto que da origen a la enajenación.

Proceso de expropiación judicial o administrativa: Procedimientos legales mediante el cual el Estado adquiere forzosamente la propiedad de un bien inmueble de un particular, con el fin de destinarlo a un uso de utilidad pública o interés social. Este proceso se lleva a cabo de acuerdo con lo dispuesto por la ley, garantizando la indemnización del propietario afectado. Este proceso implica una restricción definitiva al derecho de disposición del inmueble por parte del propietario.

Prohibición administrativa: Es una restricción impuesta por una entidad pública que prohíbe temporal o permanentemente el uso, disposición o modificación de un predio, generalmente como resultado de un incumplimiento normativo. Estas prohibiciones suelen ser impuestas por motivos de ordenamiento territorial, falta de cumplimiento de normas urbanísticas o por una resolución administrativa vinculada a un proceso administrativo.

Prohibición judicial: Es una medida que un tribunal impone durante un proceso judicial y

que limita las acciones del propietario sobre un inmueble, como su venta, uso o alteración. La prohibición judicial busca garantizar que el inmueble no sea alterado ni dispuesto de manera que afecte el resultado del proceso judicial.

GRAVÁMENES.

Son impuestos, cargas o limitaciones que se imponen a un bien inmueble, generalmente con el fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. Estas cargas afectan los derechos del propietario sobre el inmueble y pueden limitar su uso, disposición, o disfrute. Los gravámenes se inscriben en el folio de matrícula inmobiliaria del predio correspondiente.

Para el presente diagnóstico se hace necesario identificar y analizar los gravámenes que a continuación se mencionan y que el código que el Código Civil Colombiano y otras leyes define, así:

Hipotecas: La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no por esto dejan de permanecer al deudor (Artículo 2432, Código Civil).

Plusvalía: Es el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial adoptadas en nombre del interés general. (Capítulo IX, Ley 388 de 1997).

Contribución por Valorización: Es un gravamen al beneficio adquirido por las propiedades inmuebles, que se establece como un mecanismo de recuperación de los costos o participación de los beneficios generados por obras de interés público o por proyectos de infraestructura, la cual recae sobre los bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de estos. (Artículo 239 del Ley 1819 del 2016).

Impuesto predial: Es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en los municipios o Distrito y se genera por la existencia del predio.

LIMITACIONES AL DOMINIO.

Las limitaciones al dominio son restricciones a la propiedad privada, estos actos impiden que se realicen otros en el inmueble, y deben ser cancelados cuando se cumpla cierto requisito, plazo o condición. Deben ser inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria del predio afectado.

Estas limitaciones pueden ser impuestas tanto por normas legales como por disposiciones administrativas, judiciales o contractuales, y su objetivo es regular el uso, disposición o explotación de los bienes inmuebles en función del interés público, social o económico, por su carácter limitante de la propiedad, es indispensable identificar y analizar en el presente diagnóstico la presencia de limitaciones al dominio en los predios sometidos al diagnóstico:

Afectación a la vivienda familiar: La vivienda familiar se encuentra protegida por la ley en virtud de su función social. En Colombia, según el Código Civil Colombiano (Artículos 2496 y 2501), los bienes inmuebles que constituyen la vivienda familiar no pueden ser enajenados, gravados o comprometidos sin el consentimiento expreso del otro cónyuge o compañero(a) permanente. Este derecho está destinado a proteger el hogar y garantizar la estabilidad familiar, limitando el uso libre de la propiedad en beneficio de la familia.

Patrimonio familiar: El patrimonio familiar es una institución legal que permite a los titulares de un inmueble afectarlo como patrimonio familiar, con el fin de garantizar su destinación exclusiva a las necesidades de la familia (Artículos 428 a 440, Código Civil). Esta afectación genera una limitación al dominio, dado que no se puede vender, gravar, ni comprometer el bien sin la autorización de los beneficiarios del patrimonio familiar.

Afectación por causa de una obra pública: Son restricción impuesta por una entidad pública a un predio, que limita o impide la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por

protección ambiental, pueden ser de forma temporal o permanente. Esto puede incluir la afectación del predio para proyectos como la construcción de vías, puentes, parques, u otras infraestructuras de interés general.

Servidumbre: servidumbre es una limitación al dominio impuesta sobre un predio en beneficio de otro. En el Código Civil Colombiano, la servidumbre se define como un derecho real que otorga a una persona la facultad de utilizar un predio ajeno para ciertos fines (por ejemplo, paso, agua, etc.). Esta afectación limita el uso exclusivo de un predio, ya que su titular debe permitir que otro lo utilice para ciertos fines específicos.

Usufructo: Derecho que otorga a una persona el uso y disfrute de un bien durante un período determinado, sin que se altere la propiedad del inmueble.

Nuda propiedad: La nuda propiedad es una figura jurídica que se refiere a la propiedad de un bien inmueble o mueble, pero sin el derecho de uso y disfrute del mismo.

Falsa tradición: Hace referencia a una situación en la que la propiedad no está registrada correctamente o la transferencia de titularidad es defectuosa, lo que genera conflictos legales sobre la verdadera propiedad del predio.

Fideicomiso: Contrato mediante el cual el propietario de un inmueble transfiere la propiedad a una persona o entidad (fiduciario) para que lo administre en beneficio de un tercero (beneficiario).

Derecho de preferencia: Es una figura legal que otorga a una persona o entidad el derecho de adquirir un predio antes que cualquier otro comprador, en caso de que el propietario decida venderlo. Este derecho suele aplicarse en situaciones de compraventa y afecta la libre disposición del inmueble por parte del propietario, quien debe ofrecer primero la venta al titular de este derecho.

Régimen de propiedad horizontal: Sistema jurídico que regula la propiedad y convivencia

de inmuebles que se encuentran subdivididos en unidades privadas, dentro de un conjunto de bienes comunes, La propiedad horizontal implica una limitación al dominio de los propietarios, ya que, aunque cada unidad privada es de su exclusiva propiedad, el uso de las áreas comunes y la realización de ciertas actividades dentro de la propiedad están sujetos a las normas y regulaciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Esto significa que el propietario de un inmueble bajo este régimen no puede disponer de su unidad de manera completamente autónoma.

2.6.6 EVALUACIÓN JURÍDICA FINAL

En esta fase se recopilarán los resultados de todas las fases anteriores, identificación de los propietarios, mutaciones prediales, identificación de medidas cautelares gravámenes y limitaciones al dominio. Toda esta información se utiliza para diligenciar el módulo jurídico de la Ficha Predial. Este módulo resume la situación jurídica del predio, y en función de esta información se toma la decisión de si el inmueble es apto para ser declarado para su habilitación y uso prioritario.

Para finalizar el diagnóstico en esta fase el profesional jurídico debe:

- Elaborar el módulo jurídico de la Ficha Predial que sintetice los resultados del diagnóstico jurídico.
- Confirmar la viabilidad de cada predio para ser declarado conforme a las especificaciones del presente diagnóstico, las normativas legales y urbanísticas aplicables a cada predio.

3 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE CRITERIOS

3.1 LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN SECUNDARIA QUE SOPORTE EL ABANDONO, SUBUTILIZACIÓN Y NO UTILIZACIÓN EN MÁS DE UN 60% DEL ÁREA CONSTRUIDA CUBIERTA DE EDIFICACIONES.

Con el fin de poder establecer un universo de predios para estudio y que la toma de decisiones sea confiable, rigurosa y verás, se consultó a las empresas prestadoras de los servicios públicos de agua potable y energía eléctrica siendo estos los entes oficiales para suministrar la información que se considera fundamental para establecer patrones de consumo a partir de datos objetivos y centralizados, complementario a las inspecciones físicas a cada predio, consolidando el proceso de análisis, optimizando la toma de decisiones.

Se derivó por consultar el consumo en un lapso de hasta por el doble de tiempo estimado en el numeral 4, artículo 52 de la Ley 388, de dichos servicios públicos (agua y energía), ya que periodos más cortos podrían responder a situaciones temporales. Por lo que, si el reporte de consumo de los predios seleccionados en dicho periodo de tiempo, registran desde el ochenta y cinco por ciento (85%) en adelante en consumo de manera sostenida, esta información sumada a la visita técnica y al estudio detallado establecen la condición del posible abandono, subutilización o no utilización en más de 60% del área construida cubierta. Dado que los servicios públicos son esenciales para el desarrollo de actividades vitales para habitar una edificación indiferente al uso que se desarrolle en su interior

Para este propósito, se solicitó información detallada a las empresas responsables de la prestación de los servicios de agua y energía en Bogotá: la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) y el Ente Nacional para la Energía Eléctrica (ENEL Colombia), la empresa encargada del suministro de energía eléctrica en la ciudad. Ambas empresas proporcionaron los datos de consumo de todos los predios asociados a una

cuenta contrato.

3.1.1 ESTADO DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ (EAAB)

La EAAB proporcionó la información o registros de consumo con base en el siguiente modelo de datos por dicha empresa aportado:

Tabla 16. Detalle de la información suministrada por la empresa de acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB

ATRIBUTO	DEFINICIÓN	ESTRUCTURA DEL DATO
Contrato	Número único de identificación del suscriptor	Número
Cuentas_Primero Archivo	Cuentas remitidas primer entrega	Número
Objeto Conexión	Código único dentro del sistema de información empresarial, que agrupa las cuentas contrato asociadas a una misma dirección (Excluyendo el complemento de la dirección EJ.: AP 201)	Número
Dirección CtaCto	Dirección asociada a la Cuenta Contrato, de acuerdo a la nomenclatura oficial y/o provisional materializada en el predio donde se presta el servicio	Texto Corto
Estado de la Cuenta	Indicador si la cuenta se encuentra dentro del proceso de facturación (Facturable, No facturable)	Texto Corto
Porción/lectura	Conjunto de suscriptores que ya sea por el tipo de usuario y/o ubicación espacial dentro de la sectorización hidráulica comparte un mismo periodo de facturación	Texto Corto
Tipo de Servicio	Identifica el servicio que se presta al inmueble predio y sus diferentes combinaciones, Acueducto, Alcantarillado.	Texto Corto

correspondiente al periodo de noviembre de 2022 a agosto de 2025.

3.1.2 ESTADO DE LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR ENEL COLOMBIA

ENEL Colombia entregó un listado de predios con los siguientes campos relevantes:

- Dirección Original (direccion_original): Dirección registrada en el sistema de ENEL.
- Localización: Equivalente a la cuenta contrato en los datos de la EAAB.
- Número Predial Nacional: Identificador nacional del predio, que permita obtener el código CHIP mediante una relación con la información de la UAECD.

La información suministrada por ambas empresas fue clave para identificar predios que registraban consumo cero o bajo en ambos servicios o en uno de los dos. El análisis y procesamiento de la información permitió determinar los códigos CHIP que cumplan con esta condición, brindando una base sólida de partida para la identificación preliminar de edificaciones en posible estado de abandono, desuso o subutilización.

3.2 APLICACIÓN DE CRITERIOS DE ANÁLISIS.

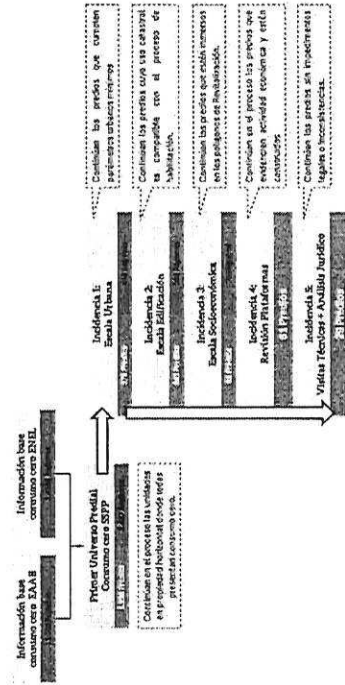
El proceso de identificación, depuración y selección de inmuebles aptos para la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones arranca a partir de establecer un universo general de predios cuyo consumo de los servicios públicos domiciliarios de agua y energía fueran igual a cero por un tiempo sostenido de 24 meses, a ese universo se le aplicaron los criterios y variables de priorización que se definieron en el capítulo II de este documento. A continuación, se describe en detalle la secuencia metodológica de aplicación de filtros, orientada a maximizar la precisión y pertinencia de los inmuebles para continuar el proceso de selección:

Figura 2. Aplicación de criterios de análisis.

Clase de uso	Uso que se da al servicio de agua en el predio. (Residencial, Industrial, Comercial, Oficial, Multiusuario, especial)	Texto Corto
CHIP	Código Homologado de identificación predial.	
Este	Coordenada Este en el sistema de coordenadas Magna Ciudad Bogotá ESRI_CODE: 102233	Número
Norte	Coordenada Norte en el sistema de coordenadas Magna Ciudad Bogotá ESRI_CODE: 102233	Número
BARMANPRE	Código de Lote Catastral	Texto Corto
F.Alta	Fecha en la que empieza la prestación del servicio	Texto Corto
F.Baja	Fecha en la que finaliza la prestación del servicio	Texto Corto
Ult Cmo	Último consumo que ha facturado la cuenta	Número
Cód Cmo	Código de identificación del tipo de consumo facturado. (1 Normal, 2 Alto, 3 Bajo, 4 Promedio, 5 Sin consumo)	Número
Inicio del periodo de cálculo	Fecha en que inicia el periodo de facturación, La EAAB factura bimestralmente)	Texto Corto
Fin del periodo de cálculo	Fecha en que finaliza el periodo de facturación	Texto Corto
Código Consumo	Clasificación del consumo en el predio	Número

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2025.

Para el análisis objeto de este documento, se consideran únicamente aquellos objetos de conexión en los que todas las cuentas contrato registraban consumo cero o bajo;



Fuente: Elaboración propia

3.2.1 CONSOLIDACIÓN Y LIMPIEZA DE LA INFORMACIÓN BASE

El procedimiento inició con la consolidación de la base de datos de cuentas contrato de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), identificando un total de 11.563 registros (cuentas contrato) asociados a 8.915 predios con consumo cero bajo reportados durante noviembre de 2022 y agosto de 2025. La distinción entre cuentas contrato y predios obedece a la estructura administrativa de los contratos de prestación de servicios, en la que un mismo inmueble (identificado por el código CHIP) puede contar con más de una cuenta contrato activa con un medidor de consumo asociado, ya sea por subdivisión interna (p.ej., propiedad horizontal) o por cambios de titularidad.

3.2.2 CRUCE INTEREMPRESARIAL Y DEPURACIÓN DE REGISTROS DUPLICADOS

Posteriormente, se realizó un cruce con la base de datos de consumo cero de Enel-Codensa, que reportaba 14.168 cuentas contrato. Este cruce interempresarial permitió identificar coincidencias entre registros de inmuebles que presentaban consumo bajo o

inexistente tanto de agua potable como de energía eléctrica durante el periodo de referencia, incrementando la confiabilidad del indicador de un posible caso de abandono físico, subutilización o no utilización de más del 60% del área construida cubierta. Tras la eliminación de duplicados y la homologación de códigos de identificación predial, se consolidó una submuestra de 1.437 cuentas contrato asociadas a 1.280 predios coincidentes en ambas bases, constituyendo el universo preliminar de inmuebles sujetos a análisis.

3.2.3 FILTRO POR OBJETO DE CONEXIÓN CERO (RPHS CON CONSUMO PARCIAL)

Se aplicó un filtro adicional orientado a excluir unidades ubicadas en Regímenes de Propiedad Horizontal (RPH) donde no todas las unidades presentan consumo cero. Esta depuración respondió a la necesidad de diferenciar entre inmuebles en posible estado de abandonos, subutilización o no utilización y aquellos que, aun dentro de un mismo conjunto o edificio, mantienen actividad funcional en alguna de sus unidades privadas. Tras la aplicación de este filtro, el universo se redujo a 416 cuentas contrato correspondientes a 376 predios.

3.2.4 FILTRO POR CRITERIOS DE ESCALA URBANA

Una vez establecido el universo preliminar de predios, se procedió a aplicar la metodología de criterios establecidos como primera incidencia, es decir, los criterios de escala urbana en concordancia con lo establecido en la norma urbana de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial –POT–, Decreto 555 de 2021 y documentos anexos complementarios, previendo que cada edificación identificada se encuentre con condiciones para ser habilitada sin conflictos frente a los objetivos del instrumento de gestión del suelo.

En esta etapa, se aplicó un filtro para descartar inmuebles que, a pesar de cumplir con el criterio de posible, abandono, subutilización o no utilización, no cumplen con los

parámetros normativos mínimos para su habilitación, como clasificación del suelo, tratamiento urbanístico, área de actividad, usos, amenazas, servidumbres, predios en Estructura ecológica principal, presencia en Actuaciones estratégicas, entre otros.

3.2.5 FILTRO ESCALA EDIFICACIÓN POR USO CATASTRAL

Se procedió a continuar el estudio con los inmuebles cuyo uso catastral registrado resultaba es compatible con los objetivos del proceso, privilegiando predios con uso residencial, mixto o susceptible de reconversión habitacional.

Al aplicar los criterios de escala de edificación definidos en el capítulo tres (3), se observa que estos criterios son utilizados con fines estadísticos y de agrupación para la organización de la información, con el objeto de aportar a los criterios de ponderación en el análisis socioeconómico de los predios ubicados en Polígonos de Revitalización.

Todos los predios identificados en esta escala pueden ser susceptibles a ser declarados para la habilitación y uso de la construcción, pero los criterios identificados deben ser tenidos en cuenta en el desarrollo de los criterios socioeconómicos.

Para la ponderación y análisis de la información, esta se agrupo en los tres (3) grandes grupos dominantes (RESIDENCIAL – COMERCIAL – INDUSTRIAL), estos grupos se categorizaron en vivienda, parqueaderos, oficinas, locales, hoteles- moteles, bodega-industria. Se plantearon rangos de área por cada una de estas categorías para lograr una mejor agrupación de estas.

Para el conteo predial fue necesaria una independización por régimen identificando la cantidad de predios que se encontraban sometidos al régimen de propiedad horizontal (Cantidad-predios PH) y la cantidad de predios que no se encontraban sometidos al régimen de propiedad horizontal (Cantidad-predios NPH) ya que el régimen se convertía en una variable de decisión, pues predios en propiedad horizontal identificados en un grupo diferente al residencial representan una dificultad en la transformación y ajuste de

este régimen a la categoría de vivienda.

La dificultad en la transformación radica en que un predio en propiedad horizontal destinado a usos comerciales o industriales no tienen compatibilidad con la vivienda para transformarlos a vivienda en PH, regularmente la carga por consumo de agua establecida para edificaciones habitacionales es diferente a la carga en usos comerciales e industriales por lo que esta modificación requeriría un ajuste de redes hidráulicas en cuanto a unidades sanitarias y cocinas. Adicionalmente requiere consenso en asamblea de copropietarios.

Por lo anterior los predios que se categorizaron en un grupo diferente al residencial y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal fueron excluidos en esta etapa.

Adicionalmente se informaron los puntajes de calificación de la construcción como insumo de análisis del criterio económico.

3.2.6 FILTRO GEOGRÁFICO POR INCLUSIÓN EN POLÍGONOS DE REVITALIZACIÓN

Mediante herramientas de análisis espacial (SIG), se cruzó la base depurada con la cartografía oficial de Polígonos de Revitalización, avanzando en el análisis únicamente con los predios ubicados dentro de los límites oficialmente delimitados para las áreas de oportunidad para procesos de revitalización. El universo resultante de predios, contribuye con la alineación territorial con la apuesta institucional en las áreas prioritizadas para la inversión pública y la gestión de proyectos de hábitat.

3.2.7 VALIDACIÓN MEDIANTE INSPECCIÓN REMOTA (GOOGLE STREET VIEW)

Para fortalecer la calidad del diagnóstico, se realizó una inspección visual remota de cada predio utilizando Google Street View, con el objetivo de validar la condición aparente de abandono, subutilización o no utilización de más del 60% de su área construida cubierta e identificar eventuales errores en la base de datos y detectar cambios recientes en el uso

3.3 ESTUDIO DETALLADO TÉCNICO, JURÍDICO Y SOCIOECONÓMICO

3.3.1 ENVÍO Y ATENCIÓN A COMUNICACIONES PREVIAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 1437 de 2011, la Administración adelantó el procedimiento de comunicación previa, mediante el cual se informó a los propietarios y/o poseedores de los inmuebles preseleccionados sobre el inicio de la actuación administrativa. Esta etapa tiene como finalidad garantizar de manera efectiva el derecho fundamental al debido proceso y a la defensa de los administrados, brindándoles la oportunidad de presentar los argumentos, pruebas y documentos que estimen pertinentes antes de la adopción de una decisión que pueda generar una situación jurídica consolidada.

Conforme a lo anterior se remitieron las comunicaciones previas a los propietarios, con base en los datos de contacto previamente recopilados. En total se enviaron 132 oficios dirigidos a los propietarios de los 29 predios que continúan en estudio con opción para ser declarados como habilitación y uso prioritario de edificaciones. Como resultado, se recibieron 19 derechos de defensa correspondientes al mismo número de predios.

3.3.2 APLICACIÓN FICHA PREDIAL (7 MÓDULOS)

Una vez depurado el listado inicial de predios mediante la aplicación de los diferentes criterios de análisis, para el segundo universo de predios que continuaban en estudio se implementó el formato detallado de estudio técnico, jurídico y socioeconómico denominado como "Ficha predial". Dicho formato, es un documento que registra la información técnica y jurídica de un predio y que ayuda a identificar de manera única el inmueble, es así como el propósito de la ficha es aplicar los filtros planteados en el presente instrumento y determinar que predios son susceptibles como posibles candidatos para ser incluidos en una actuación administrativa de Habilitación y uso prioritario de edificaciones, el documento resume cada uno de los criterios y variables

o estado del inmueble.

La calificación cuantitativa ya había sido asignada previamente con base en la información catastral, esta inspección remota permitió identificar inconsistencias, validar supuestos y enriquecer el análisis con observaciones de campo indirectas.

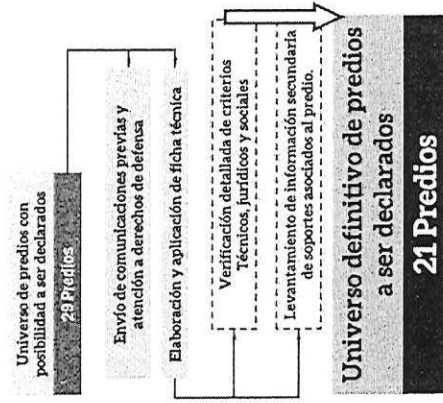
Durante el proceso se identificaron casos especiales que fueron clasificados de forma diferenciada, como predios en proceso de remodelación, en estado de demolición o convertidos en lote, predios anexados a otros sin delimitación clara, y aquellos donde no fue posible obtener una vista clara por obstrucciones físicas o ausencia de cobertura en la plataforma. Asimismo, se registraron inmuebles con anuncios visibles de venta o arriendo, y predios con señales de actividad irregular que podrían corresponder a ocupaciones informales o situaciones de posible fraude.

Estas observaciones fueron consignadas en una matriz específica de inspección, en la cual se documentaron las condiciones visuales de cada predio, se incluyó registro fotográfico referencial y se señalaron recomendaciones de validación adicional en terreno cuando se consideró necesario.

4 PREDIOS ENLISTADOS PARA LA DECLARATORIA DE HABILITACIÓN Y USO PRIORITARIO DE EDIFICACIONES

A continuación, se evidencia el siguiente resumen del proceso de aplicación de criterios establecidos en la metodología y los correspondientes resultados:

Figura 3. Proceso de estudio técnico, jurídico y socioeconómico que determina el listado final de los predios de la declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 17. Listado final de predios objeto de declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones

CHIP	DIRECCIÓN	FMI	LOCALIDAD
AAA0001SMTD	KR 11A 18 53 SUR	050S00624268	Antonio Narño

que fueron tenidas en cuenta dentro del proceso de estudio y que se describen en el capítulo 2, sumándose variables como los datos históricos del comportamiento de consumo de agua potable y energía eléctrica, la comunicación previa y demás soportes detallado que se encontraran pertinentes.

Al finalizar los filtros que trataron los capítulos 2 y 3 del presente documento, se concretó un universo de 21 predios, candidatos para continuar a ser declarados como de habitación y uso prioritario.

AAA0013EACX	KR 24 42 41 SUR	050500197150	Antonio Nariño
AAA0013ZSRJ	KR 28A 41 23 SUR	050501064987	Antonio Nariño
AAA00148SRU	KR 31A 42 62 S	050540300064	Antonio Nariño
AAA00148YXR	TV 268 BIS 43 16 SUR	050500759374	Antonio Nariño
AAA0040CEAF	CL 42A SUR 53 30		PUENTE ARANDA
AAA0041NUPP	KR 68C 8 19 SUR		KENNEDY
AAA0054FFYN	AK 68 67B 30		Barrios Unidos
AAA0054LMTX	CL 67 50A 15		Barrios Unidos
AAA0059TXYX	CL 70 69C 39		Engativa
AAA0059UODM	KR 69I 70 96		Engativa
AAA0060BPWF	AK 68 68 23		Engativa
AAA0063ZTFZ	TV 89 81 03		Engativa
AAA0085CPHY	CL 51 18 34		Teusaquillo
AAA0085DJAW	KR 19 51 41		Teusaquillo



AAA0085KNHY	CL 71 27C 19		Barrios Unidos
AAA0085NLCN	CL 71 19 27		Barrios Unidos
AAA0085OARJ	CL 70A BIS 17 15		Barrios Unidos
AAA0086PCMIR	KR 20B 76 34		Barrios Unidos
AAA0119DMLW	AC 138 50 50		Suba
AAA0123BODE	CL 131A 57A 89		Suba

Fuente: Elaboración propia SGS, 2025.



5 CONCLUSIONES

Conclusiones jurídicas

Las declaratorias de uso, desarrollo y construcción prioritaria son un mecanismo de gestión de suelo, en el marco de la función pública de ordenamiento territorial, justificada en la función social de la propiedad y en la primacía constitucional del interés general sobre el particular, con el propósito de habilitar, desarrollar y construir terrenos ante las presiones y el déficit de suelo de las dinámicas urbanas.

La declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones fue incluida por la Ley 1537 de 2012 con el propósito de promover el desarrollo urbano y el acceso a vivienda.

Este instrumento, fue a su vez contemplado por el Decreto Distrital 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá en su artículo 539. La competencia de identificar los inmuebles que cumplan las condiciones para la enajenación forzosa en pública subasta, a la luz del Plan, está encargada a la Secretaría Distrital del Hábitat.

La declaratoria de habitación y uso prioritario de edificaciones, así como el proceso de enajenación forzosa, es una competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo establecido en el POT y en el Acuerdo Distrital 927 de 2024 en su artículo 146, siendo el objeto de este instrumento el de contribuir al cumplimiento de la función social de la propiedad, promover la generación de suelo, la construcción y la habitación y uso de edificaciones.

6 BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (18 de abril de 2008). Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat. [Decreto Distrital 121 de 2008]. Registro Distrital 3968 de abril 21 de 2008.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. [Decreto Distrital 555 de 2021]. Registro Distrital No. 7326 del 29 de diciembre de 2021.

Comunidad Autónoma de Andalucía. (2013). Decreto-ley 6/2013 de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOJA-B-2013-90001>

Comunidad Autónoma de Aragón. (2009). Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2009-11680>

Concejo de Bogotá D.C. (7 de junio de 2024). Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura". [Acuerdo Distrital 927 de 2024]. Registro Distrital No. 8036 del 12 de junio de 2024.

Congreso de la República de Colombia. (20 de junio de 2012). Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. [Ley 1537 de 2012]. DO: 48.467.

Congreso de la República de Colombia. (24 de julio de 1997). Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. [Ley 388 de 1997]. DO: 43.091.

Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A. (19 de febrero de 2021). Radicación 25000-23-26-000-2012-00558-01[54320] [M.P: Marín, M.].

Constitución Política de Colombia [C.P.]. (1991). (2.a ed.). Legis.

Corte Constitucional, Sala Plena. (1 de septiembre de 1994). Sentencia C-389 [M.P.: Barrera, A.J.]

Corte Constitucional, Sala Plena. (15 de marzo de 2006). Sentencia C-189 [M.P.: Escobar, R.J.]

Corte Constitucional, Sala Plena. (20 de abril de 2016). Sentencia C-192 [M.P.: Mendoza, G.J.]

Corte Constitucional, Sala Plena. (30 de marzo de 2011). Sentencia C-227 [M.P.: Henao, J.J.]

Maruyama, M. (7 de mayo de 2024). El Japón superenvejecido tiene ahora 9 millones de viviendas vacías. Y eso es un problema. <https://edition.cnn.com/2024/05/07/asia/akiya-homes-problem-japan-intl-hnk>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. (1992). Decreto D.S. No. 47 de 1992 – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/05/DGUC-Junio-2025-D.S.-02-D.O.-23.06.25-y-Rectificacion-D.O.-27.06.25-equipamientos-de-Salud-04-07-2025-version-revisada-por-JAV.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medioambiente de Uruguay. (2008). Ley 18.308. <https://www.impo.com.uy/diariooficial/2008/06/30/4>

Presidencia de la Generalidad de Cataluña. (2008). Ley 18/2007 del derecho a la vivienda. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-3657>

Presidencia de la República de Colombia. (26 de mayo de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. [Decreto 1077 de 2015]. DO: 49.523.

Presidencia del Gobierno de Navarra. (2013) Ley Foral 24/2013 de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-8196>

Secretaría Distrital del Hábitat de Bogotá. (4 de febrero de 2014). Resolución 049/2014. Por medio de la cual se identifican unas edificaciones en condición de abandono y se adoptan disposiciones para la aplicación de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 489 del Decreto Distrital 364 de 2013.

Tealdi, J. (2019). Inmuebles vacíos y degradados: Ley N° 19.676 y su Decreto Reglamentario. Tribuna del Abogado, 213(agosto-septiembre), 10-15.

[illegible][illegible]



Bogotá D.C., 19 de noviembre de 2025.

CERTIFICACIÓN DE PUBLICACIÓN PROYECTOS DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Por medio de la presente certificación nos permitimos informar que el proyecto de acto administrativo "Por medio de la cual se identifican y declaran predios para la habilitación y uso prioritario de edificaciones" publicado por SECRETARÍA DISTRITAL DE HABITAT - SDHT el 10 de noviembre de 2025 a las 10:02 a. m. estuvo disponible para publicaciones y comentarios hasta el día 18 de noviembre de 2025 a las 11:59 p. m.,.

El acto administrativo no tuvo comentarios por parte de la ciudadanía.

Cordialmente,

Oficina De Tecnologías De La Información Y Las Comunicaciones
Sistema Integrado de Información de la Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)



Carrera 8 No. 10-65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2311520-FT-019 Versión 02

CHIP	FPE	NOMBRE PROPONENTE*	DATOS DE NOTIFICACIÓN (verificación 360)	PASADOS SAJOS EN RIESGO (últimos 3 años)	PRIMA MARCHA EN SAJOS EN RIESGO	RECIBO (360/3)	PASADOS SAJOS COMO ELECTORADO	PRIMA MARCHA EN SAJOS COMO ELECTORADO	RECIBO (360/3)	PASADOS SAJOS EN DEFENSA	PRIMA MARCHA EN SAJOS EN DEFENSA	RECIBO (360/3)	PASADOS SAJOS ALTERNANDO DEFENSA	PRIMA MARCHA EN SAJOS ALTERNANDO DEFENSA	RECIBO (360/3)	PASADOS SAJOS ALTERNANDO DEFENSA	PRIMA MARCHA EN SAJOS ALTERNANDO DEFENSA	RECIBO (360/3)	PUBLICACIÓN WEB	PRIMA MARCHA EN CAMPELINA	DEFENSA EN CAMPELINA	
AA60132PUN	DUAG0121356	PRILTO PERALES IJANA PARGANVA	AC 138 56 56 peralganva20@yahoo.com				2 2905 31059	13 06 2025		3 3020 34787 041, 13 06 2025 3 3009 24747 DEL 13-06- 2025 Y 3 2925- 32374 DEL 18-06- 2025	19 06 2025	3 3025 37923	13 06 2025						05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025	
		LUIS HERNANDO BUSTAMANTE PRILTO	AC 59 138 62 Tto 3 307 3401 bustamante@mamail.com	2 2625 25625	13 06 2025	2 2925 31068	13 06 2025												05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025	
		BAUSTANTE MARTINEZ JUANETHA ALZOB	AC 138 138 138 C C Optica Mas ajbaustante@gmail.com	2 2625 25626	13 06 2025	2 2925 31070	13 06 2025												05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025	
AA60132600E	G05060478731	ALIAN MARTIN DE LA PALMA BARRIOS GONZALEZ AMANDA COPIERAS SALGADO EN CRISTIAN	CL 1371 1371 89	2 2925 31263 (1) 2 2925 31263 (2)	13 06 2025 (1) HO	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	1 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	2 2925 31263 (1) HO	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
		ALIAN MARTIN DE LA PALMA BARRIOS GONZALEZ	CL 1371 1371 89	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
		AMANDA COPIERAS SALGADO EN CRISTIAN	CL 1371 1371 89	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
AA60132600E	G05060478731	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
		GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
		GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
AA60132600E	G05060478731	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025
		GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	GRUPO WEE HIGA SAS, NUYO PERALTA	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	1 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	2 2925 31263	13 06 2025	05/06/2025	06/06/2025	08/12/2025



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL



*Nota. La presente certificación se emite de forma automática por el Sistema Integrado de Información de la
Secretaría Jurídica Distrital (LegalBog)*

Carrera 8 No. 10-65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Inter: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2311520-FI-019 Versión 02