

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

**LA SUBSECRETARÍA JURÍDICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL
HÁBITAT,**

De conformidad con las facultades conferidas por los Acuerdos Distritales 257 de 2006 y 927 de 2024, y el Decreto Distrital 653 de 2025, “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de 2025, demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991, en su artículo 52, establece lo siguiente:

“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:

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 del año siguiente a su declaratoria.

NOTA: Numeral corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997 en cuanto a corregir el término establecido que ya no es de un año sino: "dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria."

4. Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.

Adicionado por el art. 64, Ley 1537 de 2012

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

“Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente Ley.”

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.” (resalte y subrayado fuera de texto)*

Que el Decreto Distrital 555 de 2021, en los artículos 539, 541 y 542 señala que:

“(…) Artículo 539. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta. Podrán ser declarados de desarrollo o construcción o uso prioritario, objeto de venta forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad, los siguientes inmuebles:

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 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 (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.

Parágrafo 1. *Los inmuebles objeto de la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritarios podrán ser objeto, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación o del derecho de preferencia, mientras transcurren los plazos establecidos en la Ley 388 de 1997.*

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

Parágrafo 2. En el Programa de Ejecución, que hace parte del Plan Distrital de Desarrollo Económico y Social, también se podrán declarar de desarrollo, construcción, habilitación o uso prioritario otros predios. (...)” (resalte y subrayado fuera de texto)

“(...) Artículo 541. Identificación de los inmuebles y seguimiento a su urbanización, edificación o uso. La Secretaría Distrital del Hábitat o la entidad que haga sus veces determinará los inmuebles que reúnan las condiciones para ser sometidos a la venta forzosa en pública subasta si no se urbanizan, construyen o habilitan en los plazos definidos en la Ley 388 de 1997 y realizará las publicaciones y notificaciones aplicables, así como el seguimiento al estado y comportamiento de los inmuebles.

Una vez establecido el listado de los predios y realizadas las notificaciones, las entidades del sector hábitat plantearán a los propietarios de suelo alternativas de urbanización, construcción y uso de los terrenos, con apoyo en los instrumentos financieros de la política de vivienda o mediante la formulación de proyectos públicos o público-privados.”

“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 habilitados 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 el artículo 74 del Acuerdo Distrital 761 de 2022- Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020-2024 "Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI", el cual incluyó el instrumento de las Declaratorias de Desarrollo y Construcción Prioritaria y de Bienes en Desuso, como parte de los aspectos normativos e institucionales que desde el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 555 de 2021, permitirán la generación de suelo y producción de vivienda en los siguientes términos:

"Artículo 74. Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria y de Bienes en Desuso. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997: Se declara el desarrollo prioritario de los predios o inmuebles urbanizables no urbanizados, o urbanizados no edificados, o abandonados, subutilizados o no utilizadas en más de un 60% de su área, en los términos definidos en la citada ley. La Secretaría Distrital de Hábitat, identificará los terrenos, inmuebles y edificaciones, a que hace referencia el presente artículo y expedirá los actos administrativos de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, o de habilitación y uso de edificaciones, según corresponda, en los cuales enlistará los

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

predios, publicará dichas decisiones en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y las notificará en los términos legales.

***Parágrafo 1.** En firme el acto administrativo de identificación del predio, respecto de cada uno, empezará a correr el plazo de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. Vencido el término de la declaratoria sin que se adelanten actos inequívocos respecto del cumplimiento de la función social que le corresponde al inmueble, este quedará afecto a la generación de suelo, así como a la construcción de vivienda y usos complementarios. Este evento dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los términos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Hábitat con sujeción a la normatividad aplicable.*

***Parágrafo 2.** La Secretaría Distrital del Hábitat adelantará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta de los inmuebles que no cumplan con las obligaciones derivadas de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, conforme a lo señalado en el presente Acuerdo, que no sean habilitadas y destinadas a los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen dentro de los plazos legales aplicables, con sujeción al procedimiento legal (...).*

Que el Acuerdo 927 de 2024 mediante el cual se adoptó el Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, para el período 2024-2027, titulado "Bogotá Camina Segura" en su artículo 146, define la Declaratoria de Desarrollo, Construcción y uso prioritarios así:

“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 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.*

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

Parágrafo 1. La Secretaría Distrital de Hábitat en ejercicio de su competencia publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra las resoluciones donde se identifican los predios objeto de declaratoria.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital de Hábitat adelantará el proceso de enajenación forzosa de que tratan los artículos 55 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y determinará la destinación de los inmuebles que incumplan la función social de la propiedad.”

Que con fundamento en la normativa expuesta, el 30 de diciembre de 2022, la Secretaría Distrital del Hábitat expidió la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022. “Por medio de la cual se identifican y declaran predios de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones”, dentro de los que se encuentra el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C 01040304, Código Catastral AAA0143YJRJ, ubicado en la KR 127 No. 15A - 38 de la ciudad de Bogotá.

Que los términos de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 para dar inicio al proceso de enajenación forzosa, pueden prorrogarse de acuerdo con lo que establece el artículo 54 ibidem, el cual consagra dicha posibilidad así:

“ARTÍCULO 54.- Prórrogas. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.” (resalte y subrayado fuera de texto)

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

Que en virtud de lo anterior, el señor **JOSÉ RODRIGO CASTRILLÓN CASALLAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.271.689, actuando como representante legal de la **SOCIEDAD TEKNO S.A.**, con NIT 860.050.777, propietaria del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C 01040304, Código Catastral AAA0143YJRJ, ubicado en la KR 127 No. 15A - 38 de la ciudad de Bogotá, presentó **SOLICITUD DE PRÓRROGA** sobre la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022, respecto al predio antes descrito. ante la Secretaría Distrital del Hábitat bajo el radicado No. 1-2025-8996 del seis (06) de marzo de 2025, la cual se tramitará conforme al artículo 15 del Decreto Distrital 653 de 2025 “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de de 2025, respecto al inicio del proceso de enajenación forzosa.

Que atendiendo la solicitud de prórroga, la entonces Subdirección de Gestión del Suelo, hoy Dirección de Gestión del Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas SDHT según el Decreto Distrital 510 de 2025 compilado en el Decreto Distrital 653 de 2024, a través de memorando con radicación No. 3-2025-10966, remitió el respectivo concepto técnico en el que concluye lo siguiente:

“(…) Tras el análisis de los argumentos y soportes documentales presentados en la solicitud de prórroga, la documentación de soporte y los conceptos técnicos de la visita, se evidenció que, el propietario ha adelantado gestiones encaminadas a la obtención de las licencias urbanísticas, que aunque actualmente cuenta con licencia de subdivisión urbana, no se cuenta con licencia de urbanismo vigente. En consecuencia, no se ha alcanzado el avance mínimo del cincuenta por ciento (50%) de las obras de urbanización exigido por la norma para acceder a la prórroga del término de la declaratoria.

(…)

En este sentido, CAMACOL, quién elaboró el estudio, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la cadena de valor de la construcción (Fuente: <https://camacol.co/nosotros/quienes-somos>) y no el Gobierno Nacional; que de acuerdo con la Ley 388 de 1997 es quien determina “...dificultades generales de financiación o de mercado... (…)”

Que de conformidad con el artículo 347 del Decreto Distrital 653 de 2025 “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de de 2025, y el numeral 1.1. del artículo 1 de la Resolución SDHT 723 de 2017, corresponde a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat pronunciarse sobre la referida solicitud de prórroga,

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 78 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

además de lo dispuesto en el artículo 25 de la Resolución SDHT 600 de 2026 a lo cual se procede, previo las siguientes:

CONSIDERACIONES DE LA SUBSECRETARIA JURÍDICA

1. Procedencia:

El artículo 54 de la Ley 388 de 1997, permite que los términos de que trata el artículo 52 ibidem para dar inicio al proceso de enajenación forzosa, puedan prorrogarse de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 54.- Prórrogas. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.” (resalte y subrayado fuera de texto)

De acuerdo con la norma expuesta, para que proceda la prórroga de los términos de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y en el presente caso, de los fijados en el párrafo 1° del artículo 1° de la Resolución 965 de 2022, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Que se solicite ante el alcalde municipal o distrital.
- Que se solicite antes del vencimiento del plazo.

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

- Que las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción.

En lo que atañe al funcionario competente para decidir sobre la solicitud de prórroga, el artículo 54 de la Ley 388 de 1997 establece que esta deberá presentarse ante el alcalde municipal o distrital, función esta que se encuentra delegada en la Secretaría Distrital del Hábitat, conforme a lo dispuesto en el artículo 347 del Decreto Distrital 653 de 2025 “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de de 2025 que a la letra señala:

“Artículo 347. Asignación de las Funciones Derivadas de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario. Asígnense en la Secretaría Distrital del Hábitat, las funciones de que trata el Capítulo VI de la Ley 388 de 1997 derivadas de la Declaratoria de Desarrollo Prioritario.”

Aunado a esto, el numeral 10 del artículo 6° del Decreto Distrital 653 de 2025 “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de de 2025, señala como función del Despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat la siguiente:

“10. Expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de las funciones y el desarrollo de los procesos establecidos para la Entidad, para el cumplimiento de la misionalidad de la Entidad.”

Así mismo el numeral 1° del artículo 28 ibidem señala:

“Artículo 28°. Subsecretaría Jurídica. Tendrá las siguientes funciones:

1. *Orientar en materia jurídica al Despacho de la Secretaría y demás dependencias de la Entidad, y a las entidades del Sector Hábitat, en la ejecución de las facultades y competencias asignadas a estas, en la elaboración y emisión de los actos administrativos relacionados con el ejercicio de sus responsabilidades, en la interpretación y definición jurídica de los asuntos de su competencia.”*

Y de manera adicional, se tiene que de conformidad con el artículo 1° de la Resolución 723 del 17 de noviembre de 2017, se delegó en la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

“1.1. La expedición de los actos administrativos mediante los cuales se modifiquen, prorroguen, suspendan, interrumpan y/o revoquen total o parcialmente los actos mediante los cuales la Secretaría Distrital del Hábitat haya realizado declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria. (...)”

Que a su vez, el artículo 25 de la Resolución SDHT 600 de 2026 señala:

“Artículo 25. Régimen de transición. Los tramites, actuaciones administrativas que se encuentren en curso en virtud de delegaciones hechas con anterioridad a la expedición del presente acto administrativo, continuaran siendo tramitadas por las mismas dependencias hasta su terminación.”

Lo anterior, para efectos de precisar que está Subsecretaria es competente para resolver de la solicitud que nos ocupa.

Ahora bien, en relación con la oportunidad para presentar la solicitud, esta debe radicarse antes del vencimiento del plazo, entendido este, como el otorgado por la Ley 388 de 1997 en el artículo 52, así como a los términos establecidos en el parágrafo 1° del artículo 1° de la Resolución 965 de 2022, para efectos de que el propietario o poseedor adelante el desarrollo urbanístico del predio.

Teniendo en cuenta que contra la Resolución 965 de 2022, no se interpuso recurso alguno por parte de TEKNO S.A. NIT 860.050.777., quedando en firme el veinticuatro (24) de marzo de 2023, conforme a la constancia de ejecutoria de notificación por aviso obrando dentro del expediente administrativo, y que la solicitud de prórroga objeto de este pronunciamiento fue radicada ante la Secretaría Distrital del Hábitat el seis (06) de marzo de 2025, se entiende que esta fue presentada dentro de la oportunidad legal.

2. Análisis de los argumentos del solicitante:

Se soporta la solicitud de prórroga en los siguientes argumentos:

Indica el señor CASTRILLÓN CASALLAS que de acuerdo con las acciones y actuaciones urbanísticas realizadas por TEKNO S.A. NIT 860.050.777, se sustenta la evolución y cumplimiento de las obras de urbanización en más de un 50% de las mismas, en la medida en que se logró radicar y tramitar la licencia de urbanismo, el que se espera que culmine con

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



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

la expedición de esta, con la respectiva ejecutoria para lograr las acciones con cara al desarrollo del predio.

Pese a esto, menciona que las demoras con la ejecución del proyecto urbanístico han obedecido, a las gestiones previas a la obtención de la licencia urbanística, específicamente en cuando a las gestiones de incorporación topográfica del predio ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

Finaliza el sustento de la solicitud de prórroga, esbozando las dificultades de mercado que ha tenido el sector de la construcción en la ciudad de Bogotá en los últimos 2 años, es decir, desde cuando se expidió la Resolución 965 del 30 de diciembre de 2022, hecho notorio validado por noticias, medios de comunicación y CAMACOL, referentes a los efectos económicos de la inflación y tasas de interés, depresión del sector de la construcción por mayores exigencias para otorgamiento de créditos bancarios, desempleo y costo de vida de los compradores y reducción de subsidios.

Visto lo anterior, al analizar tanto los argumentos expuestos en la solicitud de prórroga, como las pruebas aportadas con este, en relación con el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C 01040304, Código Catastral AAA0143YJRJ, ubicado en la KR 127 No. 15A - 38 de la ciudad de Bogotá, de propiedad de la **SOCIEDAD TEKNO S.A.**, con NIT 860.050.777, representada legalmente por el señor **JOSÉ RODRIGO CASTRILLÓN CASALLAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.271.689, se advierte que no se cumple con el requisito señalado en el artículo 54 de la Ley 388 de 1997 para que proceda la prórroga, el cual corresponde a que “las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción”, esto en razón a que si bien, el solicitante logra demostrar que ha adelantado algunos trámites y diligencias para desarrollar su inmueble, no es menos cierto que ni para el momento de la radicación de la solicitud de prórroga, ni tampoco para la fecha en que la entonces Subdirección de Gestión del Suelo, hoy Dirección de Gestión del Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Política de esta entidad, emitió el respectivo concepto técnico, pese a que el predio cuenta con licencia de subdivisión urbana, no cuenta con licencia de urbanismo vigente.

Esto nos lleva a señalar que el requisito al que se refiere en el párrafo precedente para que se acceda a la solicitud de prórroga, corresponde de manera estricta a que las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción, porcentaje que no se equipara al avance en los trámites administrativos y jurídicos descritos por el señor **JOSÉ RODRIGO CASTRILLÓN CASALLAS**.

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



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

De igual manera, la entonces Subdirección de Gestión del Suelo, hoy Dirección del Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de esta entidad, a través de memorando No. 3-2025-10966 del cuatro (04) de noviembre de 2025, **emitió concepto técnico negativo** respecto a la solicitud de marras, aunado a que al revisar el seguimiento realizado al estado y comportamiento del inmueble en cuestión, en relación con la declaratoria de desarrollo prioritario declarada mediante Resolución 965 de 2022, tampoco se evidencia avance alguno en cuanto a la ejecución de obras de urbanización o construcción, toda vez que al haber consultado a las Curadurías de Bogotá, ninguna indicó que sobre el previo en cuestión se hubiese expedido licencia de urbanismo ni de construcción, así como tampoco se evidencia avance alguno como consta en las actas de visita referidas a continuación:

- Acta de informe técnico de visita del 28 de enero de 2025:

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CHIP	AAA0143YJRJ	FECHA DE VISITA	28/01/2025
BARMANPRE	006525030021	DIRECCIÓN	KR 127 15A 38
CÉDULA CATASTRAL	FB 12090	UPZ	
MATRÍCULA	050C01040304	LOCALIDAD UPL	UPL - Fontibón

OBSERVACIONES ADICIONALES

El predio se encuentra tras portería privada. Se logra el ingreso hasta la fachada del predio y se observa instalación de dos (2) vallas amarillas en los siguientes términos: Valla 1: Solicitud ante Curaduría Urbana No 3 mediante radicación No 11001-3-24-2225 del 19 de diciembre de 2024, en el cual TEKNO S.A. solicita licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo para uso de vivienda multifamiliar VIS. Valla2: Solicitud ante Curaduría Urbana No 3 mediante radicación No 11001-3-24-2226 del 19 de diciembre de 2024, en el cual TEKNO S.A. solicita licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión para uso de subdivisión urbana.

- Acta de informe técnico de visita del 05 de agosto de 2025:

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CHIP	AAA0143YJRJ	FECHA DE VISITA	05/08/2025
BARMANPRE	006525030021	DIRECCIÓN	KR 127 15A 38
CÉDULA CATASTRAL	FB 12090	UPZ	
MATRÍCULA	050C01040304	LOCALIDAD UPL	UPL - Fontibón

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

OBSERVACIONES ADICIONALES

El predio se encuentra tras portería privada, la cual no permitió el ingreso, por tanto no se pudo corroborar la persistencia de las vallas publicadas en la anterior visita de la cual se anota la información. Vallas amarillas

Valla 1: Solicitud ante Curaduría Urbana No 3 mediante radicación No 11001-3-24-2225 del 19 de diciembre de 2024, en el cual TEKNO S.A. solicita licencia de urbanismo en la modalidad de desarrollo para uso de vivienda multifamiliar VIS.

Valla2: Solicitud ante Curaduría Urbana No 3 mediante radicación No 11001-3-24-2226 del 19 de diciembre de 2024, en el cual TEKNO S.A. solicita licencia de subdivisión en la modalidad de subdivisión para uso de subdivisión urbana.

En la portería se exhiben vallas de otros predios pues no corresponde a la dirección del predio de TEKNO SA.

- Acta de informe técnico de visita del 19 de diciembre de 2025:

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

CHIP	AAA0143YJRJ	FECHA DE VISITA	19/12/2025
BARMANPRE	006525030021	DIRECCIÓN	KR 127 15A 38
CÉDULA CATASTRAL	FB 12090	UPZ	
MATRÍCULA	050C01040304	LOCALIDAD UPL	UPL - Fontibón

OBSERVACIONES ADICIONALES

No se pudo ingresar al predio, este se encuentra encerrado por una portería privada. No se pudo corroborar la existencia de vallas de curaduría. Se observan unas Vallas con numero radicación No 11001-3-24-2225 del 19 de diciembre de 2024, y 11001-3-24-2226 del 19 de diciembre de 2024, sin embargo estas no corresponden al CHIP del predio declarado.

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Ahora bien, respecto al argumento relacionado con las “dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional”, señalada en el inciso 3° del artículo 54 de la Ley 388 de 1997, esta Subsecretaría se ha pronunciado en el concepto No. 3 – 2025 – 3140 del 1° de abril de 2025 de la siguiente manera:

“(…)

Se anota que, el artículo 54 de la Ley 388 de 1997, al hacer referencia en su inciso tercero a “Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional”, no hace referencia a un tipo de manifestación de la voluntad de la administración pública en particular, por tanto, debe tenerse en cuenta entonces los diferentes tipos de actos que se pueden expedir, como son los decretos con fuerza de ley, los decretos y resoluciones ejecutivas expedidas por el Gobierno Nacional y los demás actos administrativos de carácter general, expedidos por todos los órganos, dependencias, entidades u organismos del orden nacional de las distintas Ramas del Poder Público y de los demás órganos de carácter nacional que integran la estructura del Estado.

En todo caso, debe tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 65 del CPACA señala que los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial. De conformidad con esta norma, el literal c) del artículo 119 de la Ley 489 de 1998 establece que se deberán publicar en el Diario Oficial las disposiciones antes mencionadas.

RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

La publicación de un acto administrativo de carácter general y abstracto hace referencia a una condición necesaria para que el acto administrativo entre en vigencia, y por tanto, oponible a terceros. Según la jurisprudencia del Consejo de Estado, la publicidad del acto es una condición de eficacia, de modo tal que, si el acto no se publica en el Diario Oficial o la Gaceta Territorial, según el caso, el acto, aunque exista y sea válido, no será oponible a terceros¹. (...)”

Esto significa que las dificultades de financiación a las que se refiere la norma, deben ser determinadas por el Gobierno Nacional en virtud del análisis del sector, determinando las acciones a desarrollar, materializadas a través de los actos administrativos expedidos por las entidades competentes.

Para el presente caso, el solicitante se limita a mencionar las situaciones que pudieron influir en los últimos dos años para el sector de la construcción en Colombia, sin que refiera el fundamento legal de las mismas, las cuales no son conocidas por la Secretaría Distrital del Hábitat, lo que conlleva a que este argumento tampoco pueda ser considerado para efectos de otorgar la prórroga solicitada.

Conforme con lo expuesto, son estas razones suficientes para reiterar que no se cumple con el requisito de que “las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción”, por lo que consecuentemente, este despacho procederá a negar la solicitud de prórroga, al considerar que no se cumplen con los presupuestos fácticos y legales para prorrogar el término señalado en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, en relación con el predio objeto de estudio.

Que en mérito de lo expuesto, la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat

RESUELVE

Artículo 1.- NEGAR la solicitud de prórroga presentada por el señor **JOSÉ RODRIGO CASTRILLÓN CASALLAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.271.689, actuando como representante legal de la **SOCIEDAD TEKNO S.A.**, con NIT 860.050.777, mediante radicado No. 1-2025-8996 del seis (06) de marzo de 2025, respecto al inicio del proceso de enajenación forzosa, en relación con el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050C 01040304, Código Catastral AAA0143YJRJ, ubicado en la KR 127 No. 15A - 38 de la ciudad de Bogotá.

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



Certificado No.
L-NT - 1018



RESOLUCIÓN No. 1064 DE 18 AGO 2026

“Por la cual se resuelve una solicitud de prórroga, para un predio identificado y declarado de desarrollo prioritario en el Distrito Capital, a través de la Resolución No. 965 del 30 de diciembre de 2022.”

Artículo 2.- NOTIFICAR según el numeral 16 del artículo 28 del Decreto Distrital 653 de 2025, “Decreto Distrital Único del Sector Hábitat” que compiló el Decreto Distrital 510 de 2025, el contenido de la presente resolución al señor **JOSÉ RODRIGO CASTRILLÓN CASALLAS**, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.271.689, actuando como representante legal de la **SOCIEDAD TEKNO S.A.**, con NIT 860.050.777, a las direcciones de correo electrónico jrcastrilloncasallas@angolo.com.co, casallas@angolo.com.co y santoacevedo@gmail.com, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 — Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 3.- COMUNICAR la presente resolución a la Dirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 4.- Contra el presente acto administrativo no procede el recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por tratarse de un acto administrativo de trámite dentro del proceso de declaratoria de desarrollo prioritario.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 18 AGO 2026


ALBA CRISTINA MELO GÓMEZ

Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Olga Alejandra Araque Solano- Contratista Subsecretaría Jurídica
Revisó: Alba Cristina Melo Gómez – Subsecretaria Jurídica
Aprobó: Alba Cristina Melo Gómez – Subsecretaria Jurídica