

"Credibilidad y confianza en el control"

AUTO COMISORIO No. 10100-46-11

POR MEDIO DEL CUAL SE COMISIONA PARA ADELANTAR UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA ESPECIAL DENOMINADA OPERATIVO EN LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT

Bogotá, D.C., 18 de agosto de 2011.

EL CONTRALOR DE BOGOTÁ, D.C. en uso de sus atribuciones conferidas por los artículos 267, 268 y 272 de la Constitución Política de Colombia, el Decreto Ley 1421 de 1.993, artículos 78 y 88 de la Ley 42 de 1993, Ley 610 de 2000, el Acuerdo Distrital 361 de 2009 y las Resoluciones Reglamentarias Nos. 027 de 2010 y 018 de 2011.

Comisiona a los siguientes funcionarios de Grupo Especial de Apoyo y Fiscalización GAF, Wilman Bernal Rey, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.406.353, para realizar un operativo en la Secretaría Distrital de Hábitat, con el objetivo de recolectar la información relacionada con el proceso por medio del cual se identifican predios de desarrollo prioritario para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, y cuales han sido identificados con esta característica en la UPZ 10 La Uribe, de la localidad de Usaquén, revisando todos los aspectos procedimentales, documentales y de sistemas relacionados con el proceso específico, durante los días 18 y 19 de agosto de 2011.

Los servidores públicos comisionados actúan de conformidad con las facultades conferidas por el marco normativo vigente relacionadas con el asunto o materia objeto de la comisión la presente comisión será hasta el día 26 de Agosto de 2011 inclusive.

CÚMPLASE


MARIO SOLANO CALDERÓN
Contralor de Bogotá, D.C.

Proyecto: Liliana Liscano Romero- Coordinadora GAF

www.contraloriabogota.gov.co
Cra. 32 A No. 26ª/10
PBX 3358888

"Credibilidad y confianza en el control"

**Informe Ejecutivo – Operativo de recolección de pruebas Auto 10100-46-11
VISITA ADMINISTRATIVA "SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT"
TEMA: PROCEDIMIENTO PARA EL DESARROLLO PRIORITARIO**

A los 22 días del mes de Agosto de 2011, como funcionario del Grupo Especial de Apoyo GAF de la Contraloría de Bogotá y comisionado mediante auto comisorio No. 10100-46-11, en operativo ante la Secretaría Distrital del Hábitat y con base en lo ordenado en el mismo, comedidamente me permito presentar informe de las actuaciones desplegadas, en la visita administrativa realizada ante dicha entidad el día 19 de Agosto de 2011.

ACTUACIONES PROCESALES.

- 18-08-2011: Entrega del Auto de Asignación de Competencia
- 19-08-2011: Visita Administrativa Fiscal a la Secretaría Distrital del Hábitat y Recaudo de pruebas documentales.
- 22-08-2011: Análisis de las pruebas documentales recaudadas.
- 22-08-2011: Realización de informe ejecutivo del operativo.

PRUEBAS DECRETADAS Y RECAUDADAS.

En la visita realizada el día viernes 19 de Agosto del 2011, ante las instalaciones de la Secretaría Distrital del Hábitat y con base en lo ordenado por el auto comisorio, se procedió a informar a la representante de la entidad Dra. JULIANA ALVAREZ GALLEGO, sobre el carácter y objeto de la visita administrativa ordenada, así las cosas la mencionada Doctora Alvarez, por ausencia del Dr. FERNANDO PENAGOS ZAPATA, delegó a la Dra. ADRIANA POSADA PELAEZ, en su calidad del Asesora del Despacho, para atender la visita y disponer de todo lo pertinente en materia de información y documentación que se requiera para en cumplimiento del mandato del ente de Control.

Por lo anterior la Secretaría Distrital del Hábitat, dispuso del apoyo de las profesionales: ELIANA VIVERO SILVA, CLAUDIA ORTIZ Y XIMENA AGUILLÓN, como funcionarias las dos primeras de la Subdirección de Gestión del Suelo y la última de la Subdirección Jurídica. Las funcionarias antes mencionadas procedieron a informar el procedimiento que adelanta la mencionada secretaria para la identificación de los predios de desarrollo prioritario, ante lo cual se procede a recaudar los documentos probatorios relacionados con el procedimiento en mención y dentro de estos los relacionados con la UPZ la Uribe de la Localidad de Usaquén, así:

“Credibilidad y confianza en el control”

No	Documento	Medio
1	Resolución No. 084 del 21 de abril del 2008, con el cual se adoptó el manual de funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat.	En físico en (12) folios
2	Resolución 147 del 08 de julio del 2008, por la cual se identifican los predios del desarrollo prioritario en el Distrito Capital, emanada de la Secretaria Distrital del Hábitat de la fecha, Dra. Catalina Velasco Campuzano.	En físico en (23) folios
3	Resolución 639 del 29 de junio de 2010, por la cual se adiciona la resolución 147 del 2008, emanada de la Secretaría Distrital de Hábitat.	En físico en (02) folios
4	<ul style="list-style-type: none"> Decreto 285 del 19 de julio de 2010 por el cual se asignan las funciones relacionadas con el desarrollo prioritario, emanado de la Alcaldía Mayor de Bogotá Dr. Samuel Moreno Rojas. 	En físico en (03) folios
5	<ul style="list-style-type: none"> Documento Técnico de soporte de la declaratoria de desarrollo prioritario VERSIÓN 3 del 05 de julio del año 2011, firmado por el Subdirector de Gestión del Suelo Dr. Fernando Penagos Zapata y el Subsecretario de Planeación y Política Dr. Eduardo José Erazo. 	En físico en (42) folios
6	<ul style="list-style-type: none"> Oficio con el listado de predios de la UPZ 10, incluidos en la declaratoria de desarrollo prioritario. 	En físico en (01) folio
7	<ul style="list-style-type: none"> Resolución 173 del 04 de junio del año 2009, por medio de la cual se resuelve un recurso relacionado con el predio de la calle 175 No. 22-10 de la UPZ 10 la Uribe de Usaquén. 	En físico en (21) folio
8	<ul style="list-style-type: none"> Resolución No. 647 del 04 de mayo del 2011, por la cual se resolvió un solicitud de suspensión relacionada con el predio de la UPZ 10 la Uribe. 	En físico en (04) folio

Total folios 105 para revisión, estudio y análisis.

ANÁLISIS DEL ACERVO PROBATORIO:

De acuerdo con el acervo probatorio, en medio físico contenido en aproximadamente 105 folios, se ha podido establecer a la fecha los siguientes aspectos:

“Credibilidad y confianza en el control”

• **En cuanto al Desarrollo Prioritario:**

Sea lo primero señalar lo consagrado por el inciso 2 del Artículo 58 de la Carta, la cual establece que la propiedad cumple con una función social, ecológica y que, es generadora de obligaciones, así las cosas toda propiedad bien sea de índole privado o público, deberá cumplir y ejercer funciones sociales, que garanticen el cumplimiento de los fines Estatales.

Adicionalmente, en la Ley 388 de 1997 que modificó la ley 9ª de 1989, denominada ley de reforma urbana, se ha preceptuado en su capítulo VI, todo lo referente al Desarrollo Prioritario, en aplicación del mandato constitucional, estableciendo que los municipios y el distrito o a quien este designe, deberán identificar los predios que por sus características urbanísticas, deban cumplir con el desarrollo urbano del predio encaminado a la función social consagrada por la carta, así:

“...Artículo 52º.- 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.*

“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. ...”*

Nótese que el parágrafo único del precitado artículo, establece que el desarrollo prioritario, deberá estar contenido en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, así las cosas en cumplimiento de dicha disposición el Acuerdo Distrital 308 del



"Credibilidad y confianza en el control"

2008, por medio del cual se adoptó el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2008-2012 "Bogotá Positiva: para vivir mejor", se incluyó a través de su artículo 40, la declaratoria de desarrollo prioritario de los terrenos destinados a vivienda de interés social prioritaria.

Así mismo a través del Decreto 285 del año 2010, la Alcaldía Mayor de Bogotá, asignó a 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, así las cosas y en cumplimiento de lo antes preceptuado, la mencionada Secretaría Distrital, a través de la resolución No. 147 del 8 de julio de 2008, identificó y listó los predios objeto de declaratoria de desarrollo prioritario, la cual fue publicada en la gaceta de urbanismo y construcción, dicha Secretaría adelantará todo lo concerniente al seguimiento de la declaratoria y dado el caso, a realizar el proceso de enajenación forzosa en pública subasta, ordenado por el Alcalde en los términos del artículo 55 de la ley 388 de 1997.

Lo anterior en desarrollo y cumplimiento de los fines estatales consagrados en el artículo 2 de la carta, y ante el cual no puede ser ajeno el Distrito Capital, dentro del desarrollo y el despliegue de sus políticas urbanas y de su aplicación a través de los instrumentos de planeamiento establecidos por la ley 388 de 1997, como lo es el POT, que para el caso del Distrito Capital se ha compilado en el Decreto 190 de 2004, el cual actualmente se encuentra en proceso de revisión. Así las cosas la Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento del mandato Distrital, identificó los predios que dentro del perímetro urbano, son objeto de establecerse como de desarrollo prioritario, para lo cual aplicó lo establecido en el artículo 40 del Acuerdo 308 del 9 de junio de 2008 que adoptó el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá, D. C., 2008 – 2012 "BOGOTÁ POSITIVA: PARA VIVIR MEJOR", por lo cual adelantó los estudios técnicos expidiendo la resolución No. 147 del 8 de julio de 2008, antes mencionada.

Que contra la resolución No. 147 de 2008, los propietarios de los predios allí listados, en ejercicio del principio de la contradicción, interpusieron recursos dentro de la vía gubernativa los cuales fueron resueltos por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que una vez en firme la resolución No. 147 de 2008, se iniciará el proceso de enajenación forzosa establecido en el numeral 2 del artículo 52 de la ley 388 de 1997, para lo cual se llevará a cabo el procedimiento establecido en la ley para tal evento, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 55 y 56 de la ley 388 de 1997.

- **En cuanto a la enajenación forzosa:**

Sea lo primero señalar, que la destinación exclusiva para desarrollar urbanísticamente, vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en los terrenos declarados de

“Credibilidad y confianza en el control”

desarrollo prioritario establecido en la resolución No. 147 de Julio de 2008, se dará únicamente, si después de vencido el término establecido en el numeral 2 del artículo 52 de la ley 388 de 1997, en el predio, no se haya llevado a cabo ningún tipo de desarrollo urbanístico permitido por las correspondientes normas urbanas y en cumplimiento del mandato constitucional consagrado en el artículo 58 de la carta. Por lo anterior, es en este caso en el que la administración distrital, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat podría iniciar el proceso de enajenación forzosa por subasta pública, con el objeto de que el adquirente, desarrolle en el predio proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Por lo antes señalado, es claro que sin darse las condiciones anteriormente descritas, el predio puede ser objeto de los desarrollos urbanísticos que la norma actual le permita, como sería el desarrollo de proyectos de equipamientos, de tipo comercial.

Por lo anterior, el hecho de que el bien haya sido incluido en la lista de los predios de desarrollo prioritario, no es óbice, para establecer que su uso deba cambiar, o que no se puedan desarrollar allí, los proyectos o desarrollos urbanísticos que la norma le permita, ya que el hecho de haberse incluido el bien, en la resolución 147 de 2008, no representa una limitación a su derecho de dominio, ni a los derechos urbanísticos ya adquiridos, el objetivo de la declaración de predios como de desarrollo prioritario, es el de conminar a sus propietarios para que desarrollen los predios, en cumplimiento de la función social, consagrada como mandato constitucional en el artículo 58 de la carta.

Por lo antes expuesto, se considera que no sería procedente pensar que el valor del predio o del costo del metro cuadrado pudiese llegar depreciarse, por cuanto su derecho de dominio, uso, edificabilidad y norma urbana, no estaría siendo afectada por su declaratoria de desarrollo prioritario, pudiéndose el predio desarrollarse urbanísticamente de manera normal y con las normas actuales sin ningún tipo de restricción, salvo que, como ya se resaitó, pasado el término establecido el predio no se hubiese desarrollado, comprobándose que dicha omisión se hubiere generado por culpa del propietario.

En conclusión, los predios que por no desarrollarse urbanísticamente sean incluidos en lista de predios de desarrollo prioritario, no impide su desarrollo normal previamente establecido por la norma y se podría desarrollar, salvo que transcurrido en término otorgado para su desarrollo urbanístico este de manera definitiva no se cumpla por parte de su propietario.


WILMAN BERNAL REY
Asesor 105-01 - Grupo GAF