



INFORME PROCESO DE REUBICACIÓN MUNICIPIO DE GUAYABETAL – SECTOR PERDICES.

INFORME PROCESO DE GESTIÓN REUBICACIÓN HOGARES SECTOR PERDICES MUNICIPIO DE GUAYABETAL

El día 10 de agosto de 2021 el municipio de Guayabetal presentó emergencia por temporada de lluvias teniendo afectaciones en diferentes veredas por eventos como remoción en masa e inundación repentina torrencial, motivo por el cual el Municipio declara calamidad pública mediante Decreto 045 del 10 de agosto y declaran urgencia manifiesta mediante Decreto 046 del 10 de agosto de 2022.

El día 17 de agosto el municipio presentó emergencia por avenida torrencial y remoción en masa en el barrio Perdices dejando una vivienda en pérdida total y 7 con afectación y riesgo de colapso el día 17 a las 2: 00 pm de la tarde se activa el PMU, el municipio evacua 73 familias y cerca de 202 personas del barrio Perdices con apoyo de la UAEGRD y los cuerpos operativos, las cuales son vinculadas al EDAN y entrega de Ayudas Humanitarias.

El día 18 de agosto el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo realiza presentación del Plan de Acción Específico, el que cual es aprobado por unanimidad.

Funcionarios de la Secretaría de Hábitat y Vivienda realizaron visitas y acompañamiento a los diferentes lugares de las afectaciones, y entregaron los informes a la Unidad Administrativa Especial para la Gestión del Riesgo de Desastres, los cuales incluyeron censos preliminares de viviendas y familias afectadas, con una caracterización preliminar.

Posteriormente se llevaron a cabo mesas técnicas de trabajo para la identificación de predios susceptibles de desarrollo urbanístico para la ejecución de un proyecto habitacional de reubicación.

A partir del 26 de agosto se inició la tarea de búsqueda de posibles predios para reubicar a las familias afectadas, logrando identificar tres predios los cuales fueron visitados y que cuentan con los correspondientes estudios y análisis, pero no resultaron aptos para el propósito de construcción de viviendas.

Cabe resaltar que la Secretaría de Hábitat y Vivienda ha acompañado y asesorado al Municipio en el proceso de identificación de los predios, en coordinación con al UAE para la gestión del Riesgo de Desastres.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

El día 23 de agosto de 2022, en el despacho de la Secretaría de Hábitat y Vivienda se adelantó reunión con funcionarios de la Alcaldía Municipal de Guayabetal en cabeza por la señora Alcaldesa Sonia Yamile Moreno Baquero, funcionarios de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, de la Unidad Administrativa Especial para la Gestión del Riesgo de Desastres de Cundinamarca y de la Secretaría General, con el fin de analizar los avances en las propuestas de predios y en la gestión del Proyecto de Reubicación de 22 familias localizadas en zona de alto riesgo en el Municipio de Guayabetal.

En dicha reunión se analizó el predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria 152-43141, ubicado en la zona urbana del municipio de Guayabetal, predio propuesto por el municipio para su adquisición por parte de la Gobernación de Cundinamarca a través de la Secretaría General, para el posterior desarrollo del proyecto habitacional con destino a la reubicación de los 22 hogares localizados en zona de alto riesgo no mitigable.

La Alcaldesa y la Secretaría de Planeación informan que el predio, con un área aproximada de 540 m² y ubicado al lado de la Iglesia del municipio de Guayabetal, fue ofrecido por sus propietarios al Municipio por la suma de \$2.800.000.000, y que el precio podría negociarse a \$1.950.000.000; así mismo, la alcaldesa informa que el predio presenta una afectación por riesgo.

Teniendo en cuenta la información preliminar presentada por el municipio, desde la Secretaría de Hábitat y Vivienda se recomendó realizar por una persona natural o jurídica experta e idónea, el avalúo comercial detallado del inmueble, en sus componentes técnicos, económicos, ambientales y de riesgos, el cual determine el valor real del predio, puesto que considera que el precio solicitado por los propietarios es elevado para el área, la ubicación dentro del territorio y las afectaciones de riesgo y amenaza que presenta el municipio.

Adicionalmente la Secretaría de Hábitat y Vivienda expresa en dicha reunión que el costo beneficio por la compra del predio es muy alto, toda vez que se estaría realizando una inversión para cada uno de los 22 hogares que requieren ser reubicados, la suma de \$86.500.000 aproximadamente, sin incluir la inversión requerida para la construcción de las viviendas, y que la adquisición del predio no elimina el riesgo latente de deslizamiento de las viviendas y de pérdida de vidas humanas, ya que no se lleva a cabo el proceso de reubicación.

De otra parte, también se le recordó al municipio que el área del predio no puede utilizarse en su totalidad ya que debe tener en cuenta las áreas de aislamientos, cesiones, zonas comunes, entre otras, para dar cumplimiento a lo establecido en las normas urbanísticas vigentes establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)

www.cundinamarca.gov.co



Lo anterior indica que el área del predio no permite la construcción de 22 soluciones de vivienda con las mínimas características espaciales necesarias para ser habitadas por los hogares localizados en zonas de alto riesgo y priorizados para ser reubicados.

La Secretaría de Hábitat y Vivienda le presenta a la Alcaldesa como alternativa de solución ágil y eficiente, la asignación a los 22 hogares, un Subsidio Familiar de Vivienda de Reconocimiento, el cual consiste en entregarles el valor de una vivienda de interés prioritario para que el hogar pueda adquirir una vivienda nueva o usada en el municipio, en la provincia de Oriente, o en el territorio departamental, dando prioridad al derecho a la vida y a la vivienda digna.

Igualmente se informó que la aplicación de dicho subsidio deberá cumplir con unos requisitos que serán reglados una vez quede aprobada esta alternativa de solución, y que desde la Secretaría de Hábitat y Vivienda se adelantará el trámite requerido para la expedición de la Ordenanza que autorice la entrega de dicho subsidio, a lo que la Alcaldesa aceptó esta alternativa de solución y que se podía adelantar lo necesario para su implementación.

Con posterioridad a dicha reunión, se adelantó una nueva reunión el día 09 de noviembre de 2022 en la Secretaría General, en la cual la Alcaldesa insistió en la posibilidad de adquirir el predio objeto del presente análisis.

En la reunión se plantearon nuevamente las observaciones realizadas por la Secretaría de Hábitat y Vivienda, relacionadas con el costo beneficio de la adquisición del predio presentado, la falta de resolución definitiva de la problemática de reubicación, la exclusión de algunos hogares como beneficiarios del predio debido a que su área no permite beneficiar a todas las familias, la falta de recursos y la no identificación de las posibles fuentes de financiación para ejecutar el proyecto habitacional.

Se le solicitó al municipio presentar una propuesta volumétrica de implantación preliminar de un proyecto de vivienda en el predio en mención, teniendo en cuenta las normas urbanísticas y condiciones establecidas en el EOT Municipal, con el fin de determinar la conveniencia económica, técnica y social para su adquisición.

CONCEPTO TÉCNICO No. 1 - ANÁLISIS INFORMACIÓN DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2022

De acuerdo con la información allegada por el municipio de Guayabetal como parte del estudio de prefactibilidad para la adquisición del predio identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 152-4314, la cual fue remitida vía correo electrónico a la Secretaría de Hábitat y Vivienda el pasado 27 de diciembre de 2022 por la Secretaría General, se puede evidenciar que:

El Estudio AVR adjuntado, determina que el casco urbano del municipio de Guayabetal está ubicado en zona de falla geológica.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

El archivo allegado correspondiente a la planimetría de localización y diseño preliminar del proyecto habitacional, no se encuentra debidamente acotado o con las medidas que puedan permitir calcular el área de cada uno de los seis apartamentos que se construirían en los cuatro pisos del proyecto. Sin embargo, con la poca información planimétrica se puede determinar que cada apartamento tendrá un área aproximada de 30 m².

El EOT del municipio de Guayabetal permite la construcción de vivienda multifamiliar en cuatro pisos.

Sin embargo, dentro del análisis preliminar realizado a dichos documentos, se le solicitó al municipio la entrega de una copia digital del capítulo del POT o del Decreto del Plan Parcial adoptado, y las Normas Urbanísticas correspondientes a la definición de las áreas de cesión, afectación y protección para la urbanización de terrenos, que aplique a la zona en que se desarrollará el futuro plan de vivienda. Los planos deben anexarse en PDF.

Adicionalmente, se le solicitó allegar el informe de caracterización de los hogares que serán beneficiarios del proyecto de reubicación (número de miembros del hogar, entre otros aspectos), para determinar las necesidades habitacionales y espaciales de las viviendas que requieren las familias a reubicar y orientar acertadamente las condiciones técnicas del proyecto.

Lo anterior con el único propósito de plantear proyectos de vivienda adecuados que resuelvan definitivamente las necesidades de vivienda de los 22 hogares a reubicar.

CONCEPTO TÉCNICO No. 2 - ANÁLISIS INFORMACIÓN 21 DE FEBRERO DE 2023

En cumplimiento a la solicitud realizada al municipio de Guayabetal, relacionada con la entrega de información técnica complementaria para poder realizar un análisis más completo y emitir un concepto frente a la adquisición del predio del asunto, fue allegada información el pasado 21 de febrero de 2023, en donde se evidencia lo siguiente.

La caracterización de los hogares que requieren ser reubicados, se encuentra incompleta, toda vez que falta información acerca de los miembros que conforman los hogares. De acuerdo con lo expresado por la señora Alcaldesa, falta información de miembros de los hogares registrados en la caracterización.

La falta de información de la caracterización de hogares incide en el diseño de los apartamentos, ya que éstos se deben diseñar de acuerdo a las necesidades espaciales de los hogares.

Dentro de la información planimétrica y de diseño arquitectónico del proyecto habitacional allegado el 21 de febrero, no existe relación entre el plano de implantación volumétrica y los planos arquitectónicos. Son dos diseños diferentes.

El diseño arquitectónico presentado en esta fecha no contempla áreas de andenes sobre las vías vehiculares. Se evidencia ocupación del diseño arquitectónico hasta el borde del predio.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)

www.cundinamarca.gov.co



El diseño presenta la construcción de cuatro apartamentos en el primer piso y seis apartamentos en los pisos 2, 3 y 4. Es decir que se desarrollarían en total 22 apartamentos cuyas áreas oscilan entre los 48 y los 51 m².

Cabe recordar que esto es solo un diseño preliminar, el cual debe ajustarse a las normas urbanísticas del municipio de Guayabetal, relacionadas con índice de ocupación, índice de construcción, áreas de aislamiento con los predios vecinos, andenes y las vías; situación que puede reducir de manera ostensible las áreas de los apartamentos diseñados inicialmente.

CONCEPTO TÉCNICO No. 3 - ANÁLISIS INFORMACIÓN 31 DE MARZO DE 2023

El 28 de marzo de 2023, se llevó a cabo reunión presencial con la doctora Sonia Moreno Alcaldesa de Guayabetal, la doctora Karina Bustos Secretaria de Hábitat y Vivienda, la doctora Milena Gaitán Asesora Jurídica y la Arquitecta Beatriz Elena Gámez Profesional de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, con el fin de socializar el Concepto Técnico No. 2 correspondiente al análisis a los documentos y diseño preliminar presentado por el municipio para la ejecución del proyecto habitacional de reubicación, allegados el 21 de febrero de 2023.

Dando cumplimiento a los compromisos adquiridos en la reunión, el municipio de Guayabetal el día 30 de marzo remitió vía Whatsapp, los diseños arquitectónicos y volumétricos del proyecto habitacional, en los cuales se presentan diseños y áreas uniformes de los 22 apartamentos de 50m² en promedio, se evidencia respeto por los aislamientos y por el índice de ocupación y construcción.

CONCLUSIONES

El avalúo comercial allegado por el Municipio de Guayabetal corresponde al predio localizado en la Calle 3 No. 2-10/ Carrera 1A No.3-03, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 152-4314 Zona Urbana, tiene un área de 507 m² y el costo del avalúo es por la suma de \$1.569.840.483.

En caso de que se apruebe el desarrollo del **proyecto integral** de vivienda, la Secretaría de Hábitat y Vivienda debe solicitar su propio avalúo comercial, para realizar el respectivo análisis económico del predio y posterior proceso de negociación.

Dentro de las funciones de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, establecidas en el Decreto Ordenanza 510 de 2022, no se contempla la compra de predios con destino al desarrollo de proyectos de vivienda. Funcionalmente esta dependencia puede apoyar el desarrollo de proyectos habitacionales integrales que garanticen el suelo, las obras de urbanismo e infraestructura de servicios y la construcción de las soluciones de vivienda.

El diseño arquitectónico preliminar presentado el 30 de marzo de 2023, cumple con las condiciones técnicas de implantación dentro del predio a adquirir, contempla el desarrollo de 22 soluciones apartamentos con un área promedio de 50m², los cuales atenderán a igual número de hogares que requieren ser reubicados.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)

www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

El diseño del proyecto incluye las áreas necesarias del cuarto de máquinas para la ubicación de planta eléctrica y bomba de agua.

Se reitera la obligación del municipio de dar cumplimiento a las normas urbanísticas que le aplican, para el desarrollo del proyecto habitacional.

Se requiere contar con el documento oficial de caracterización de los hogares que requieren ser reubicados, toda vez que la información social acerca de las necesidades espaciales de las familias, es insumo fundamental para el diseño de los apartamentos.

El municipio de Guayabetal, debe iniciar un proceso de acompañamiento social con la comunidad afectada, en el cual se dé a conocer el estado del proceso de adquisición del predio, el proyecto habitacional que se desarrollaría en el mismo, así como la tipología de vivienda a entregarse a los beneficiarios.

Lo anterior teniendo en cuenta que la Alcaldesa Municipal expuso las características espaciales de las viviendas que serán entregados a las 22 familias afectadas por la ola invernal del barrio Las Perdices del Municipio de Guayabetal. (Viviendas de 3 habitaciones, una sala, dos baños y una cocina en un área de 42 a 52 m²).

El municipio de Guayabetal con el acompañamiento de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, le solicitará al señor Gobernador los recursos requeridos para el desarrollo integral del proyecto de reubicación, el cual contempla recursos para la compra del predio y recursos para la construcción de las obras de urbanismo y de las viviendas.

Se reitera que adquirir el predio propuesto por el municipio o cualquier otro que cumpla con las exigencias técnicas para su desarrollo, sin contemplar la construcción de las viviendas, no soluciona la problemática de riesgo de las familias que requieren ser reubicadas; toda vez que no se hace entrega material de las soluciones de vivienda.

El Municipio de Guayabetal no allegó el presupuesto preliminar del costo de construcción del proyecto habitacional, para poder realizar un análisis económico aproximado del proyecto integral.

CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN SHVS-CDCVI-081-2023 DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA - MUNICIPIO DE GUAYABETAL

El señor Gobernador de Cundinamarca, doctor Nicolás Garcia Bustos, y la Secretaria de Hábitat y Vivienda Arquitecta Karina Jimena Bustos Martinez, como representantes de El Departamento, y Sonia Yamile Moreno Baquero, en calidad de Alcaldesa del Municipio de Guayabetal, acordaron celebrar el convenio interadministrativo de cooperación No. 081 de 2023.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

El día 10 de agosto de 2021 el Municipio de Guayabetal presentó emergencia por temporada de lluvias teniendo afectaciones en diferentes veredas por eventos como remoción en masa e inundación repentina torrencial, motivo por el cual el Municipio declara calamidad pública mediante Decreto 045 del 10 de agosto.

De conformidad con el acta 017 del 10 de Agosto del 2021 del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastre del Municipio de Guayabetal, se indicaron los sectores y veredas afectadas con el aumento de las lluvias en el Municipio.

Nuevamente el día 17 de agosto el municipio presentó emergencia por avenida torrencial y remoción en masa en el barrio Perdices, dejando una vivienda en pérdida total y 7 con afectación y riesgo de colapso.

El día 17 a las 2: 00 pm de la tarde se activa el PMU, y la administración municipal evacúa 73 familias y cerca de 202 personas del barrio Perdices, con apoyo de la UAEGRD y los cuerpos operativos, las cuales son vinculadas al EDAN y entrega de Ayudas Humanitarias.

El día 18 de agosto el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo realiza presentación del Plan de Acción Específico, el que cual es aprobado por unanimidad en donde se considera la reubicación de las familias afectadas.

Se decide entonces aunar esfuerzos para una colaboración armónica entre Departamento de Cundinamarca y el Municipio de Guayabetal con el fin de realizar acciones de atención a familias afectadas con desastres naturales , y se acuerda celebrar el presente CONVENIO INTERADMINISTRATIVO COOPERACIÓN que se regirá por las siguientes:

El Objeto del Convenio Interadministrativo de Cooperación No. 081 de 2023 es: “Establecer el marco de colaboración entre el DEPARTAMENTO, LA SECRETARÍA y el MUNICIPIO, en tal forma que se permita el apoyo para la reubicación de hogares afectados por desastres naturales producto de la declaratoria de la calamidad pública decretada por el Municipio de Guayabetal según decreto 045 de 2021”.

El alcance del convenio consiste en adelantar un proceso que permita la reubicación de veintidós (22) hogares afectados por los desastres naturales producto de la declaratoria de la calamidad pública decretada por el Municipio de Guayabetal según decreto 045 de 2021, teniendo en cuenta que EL DEPARTAMENTO como el MUNICIPIO cuenta con la capacidad para adelantar las actuaciones y operaciones técnicas, jurídicas y financieras tendiente al logro del objeto del convenio.

De esta manera las partes acordaron que, para iniciar el proceso de reubicación, se deben desarrollar las siguientes fases:

FASE 1 - ADQUISICION DE PREDIO: Va desde la selección técnica del predio, los estudios de título, gestión predial hasta llegar a materializar la compra del predio con el lleno de requisitos urbanísticos del municipio (normativa aprobada y vigente del EOT).

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



FASE 2 - CONSULTORIA: Esta se realizará una vez se tenga la propiedad del predio y tiene como finalidad estructurar los documentos técnicos (estudios de suelo, estructurales, arquitectónicos y urbanísticos) necesarios para la formulación del proyecto habitacional para su gestión ante los gobiernos Nacional y/o Departamental para la construcción de las viviendas.

El convenio no genera erogación presupuestal o compromiso económico inmediato para ninguna de las partes, en la medida que solamente establece compromisos e intenciones generales para adelantar el proceso de reubicación de las familias que el MUNICIPIO focalice y susceptibles de reubicación

El plazo de duración y/o ejecución del convenio será de (1) un año contado a partir de la suscripción del mismo.

Para la ejecución del convenio se conformó un Comité Operativo, el cual está integrado por la Alcaldesa del Municipio de Guayabetal, la Secretaría de Hábitat y Vivienda, los Directores de Planeación, Titulación y Seguimiento a la Inversión de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, y los supervisores delegados por las partes.

El Comité Operativo se ha encargado del seguimiento a las actividades que de manera coordinada se han establecido entre las partes, para avanzar en el cumplimiento del objeto contractual.

Primer Comité Operativo:

Durante el primer comité operativo se socializaron las obligaciones de las partes, así como las actividades que se deben desarrollar tanto por el Municipio como por la Secretaría.

Como obligaciones y compromisos se estableció que el municipio de Guayabetal debía recopilar la información técnica y jurídica de los predios Flandes y Centro, los cuales fueron identificados y presentados por la Administración municipal, para su estudio y análisis y determinar su viabilidad para el desarrollo de un proyecto de vivienda.

Adicionalmente se concluyó que la Secretaría de Hábitat y Vivienda no tiene funciones que le permita adelantar procesos para la compra o adquisición de predios con destino al desarrollo de proyectos habitacionales; sin embargo si tiene funciones relacionadas con el desarrollo integral de dichos proyectos, que conlleven a la entrega de viviendas a los hogares en condiciones de vulnerabilidad.

Que el municipio de Guayabetal debe dar cumplimiento a las normas urbanísticas que le aplican, en el diseño que presente ante la Secretaría de Hábitat y Vivienda, el cual debe ser lo más aproximado a la realidad para poder entregar el concepto técnico definitivo al Señor Gobernador, en el sentido de si el predio propuesto beneficia o no a los 22 HOGARES EN RIESGO.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)

www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

El municipio de Guayabetal, debe iniciar un proceso de acompañamiento social con la comunidad afectada, en el cual se dé a conocer el estado del proceso de adquisición del predio, el proyecto habitacional que se desarrollaría en el mismo, así como la tipología de vivienda a entregarse a los beneficiarios.

Que la Secretaría de Hábitat y Vivienda propone que todos los 22 apartamentos del proyecto habitacional conserven áreas iguales (mínima de 45 m²) para evitar dificultades posteriores con los hogares beneficiarios.

Tercer Comité Operativo:

Este comité fue citado el 19 de octubre de 2023, y se realizó de manera virtual. Asistieron los miembros del Comité Operativo, y adicionalmente asistió el doctor Erick Galeano Director de Conceptos de la Secretaría Jurídica de Cundinamarca.

El Comité Operativo tuvo como fin socializar al Municipio de Guayabetal (Alcaldesa y funcionarios), todo lo relacionado con las acciones y tareas adelantadas desde la Secretaría de Hábitat y Vivienda, que dieron como conclusión que el predio presentado por el Municipio, para su estudio y análisis por parte de esta Dependencia, no es viable para ser adquirido por el Departamento y tampoco es viable para el desarrollo de ningún proyecto habitacional, debido a las deficientes condiciones técnicas, de riesgo y económicas actuales del mismo.

Se expusieron todas las acciones y los resultados de las mismas:

Actividades desarrolladas por la Secretaría de Hábitat y Vivienda:

Informe Técnico del Levantamiento Topográfico 1.

Identificación Predio: Matrícula Inmobiliaria No. 152-43141
Localización: Calle 3 No. 2-10; Carrera 1 A No. 3-03 Barrio Centro
Municipio: Guayabetal
Fecha Estudio: 28 de julio de 2023
Elaborado: Agencia Catastral de Cundinamarca
Solicitado: Secretaría de Hábitat y Vivienda

Resultados del estudio: Información Topográfica del levantamiento planimétrico predial; Vuelo con aeronave no tripulada, utilizando DRON Mavic 3E; Ortoimagen; Área preliminar determinada del predio 515.84 m².

Informe Técnico del Levantamiento Topográfico 2.

Identificación Predio: Matrícula Inmobiliaria No. 152-43141
Localización: Calle 3 No. 2-10; Carrera 1 A No. 3-03 Barrio Centro
Municipio: Guayabetal
Fecha Estudio: 25 y 26 de septiembre de 2023
Elaborado: Secretaría de Hábitat y Vivienda

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

Resultados: Levantamiento Topográfico (Planimétrico – altimétrico); Realizado con equipos GPS de precisión doble frecuencia; Planos topográficos con curvas de nivel cada 0.50 mts; Definición de linderos del predio georreferenciados.

Conclusiones de Levantamientos Topográficos:

- El levantamiento de la ACC presenta inconsistencia en su área, debido a que faltó incorporar un lindero que cambia las condiciones y distancia.
- El predio requiere obras de estabilización.
- Del borde del predio a la parte baja de la vía que conduce al barrio Flandes se evidencia pendiente de 64%
- Se requiere análisis y presupuesto de las etapas del proyecto.
- Costeo de obras de adecuación y estabilización del terreno. Incrementan del valor de la vivienda por obras de mitigación del riesgo.
- Para la estabilización del predio se recomienda evaluar la cimentación del proyecto. Se requiere la construcción de muro de contención que requerirá la posible adquisición del predio anexo sobre esta colindancia.
- En el predio de nuestro interés se extiende una red de alcantarillado en pvc, la cual debe ser analizada para su reubicación, y genera unos costos adicionales.
- Las edificaciones aledañas entrarían en riesgo al intervenir el terreno, debido a su cimentación y deficiencia estructural.
- Para adquirir este predio se recomienda contar con la certificación de no riesgo expedida por la Secretaría de Planeación del municipio, y los permisos ambientales necesarios ante la autoridad ambiental.

Análisis del diseño arquitectónico preliminar entregado por el Municipio

- El CLYT entregado por el municipio, establece área del predio de 507 m².
- El cuadro de áreas del diseño arquitectónico presenta un área del lote de 577,33 m², el cual es superior al área real del predio, de acuerdo con el levantamiento topográfico.
- Se debe revisar los aislamientos de norma.
- Definir en el diseño los elementos constructivos requeridos para la prestación de servicios públicos (subestación eléctrica, tanques de almacenamiento, entre otros)
- Al reducir el área de la huella del proyecto implantada de 577,338, igualmente se reduce de manera significativa el área de los apartamentos.

Conclusiones de Ingenieros Estructurales sobre Informe del Predio

- El terreno requiere obras de contención externa en la parte posterior, por la diferencia de nivel con respecto a la vía (más o menos 25 a 30 mts en talud vertical).
- Los cambios de nivel del terreno dificulta las actividades de explanación y adecuación para lograr un solo nivel para la construcción de la torre de apartamentos, proyectado por el municipio.
- La demolición total de la construcción existente generará desestabilización tanto del terreno como de las edificaciones vecinas.
- Lograr la cota a nivel de la vía es sumamente complejo, por las características topográficas y de suelo del área y el municipio en general.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

f/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

- No se pueden construir edificaciones con cimentaciones superficiales, vigas corridas o placas de cimentación.
- La capacidad portante del terreno no soporta este tipo de cargas. Se requiere cimentación profunda de acuerdo con el diseño del ingeniero especialista en geotecnia.
- De acuerdo al comportamiento de las edificaciones en el sismo del mes de julio, solo se pueden construir estructuras aporticadas, lo que eleva los costos del proyecto habitacional, adicional a las obras externas (andenes, vías, conexión de servicios públicos y demás necesarias).
- Las edificaciones (colegios, escuela y palacio municipal) sufrieron agrietamientos en sus elementos no estructurales, a pesar de encontrarse en zonas totalmente llanas.
- Las edificaciones construidas con muros de carga y sin estructuras bien definidas, sufrieron grandes afectaciones.
- Por la alta sismicidad del municipio de Guayabetal, solo es viable el sistema estructural aporticado.

Conclusiones Técnicas de la SHV

- Valor del predio: \$939.000.000
- Valor Muro estabilización: \$1.500.000.000
- Estructura aporticada: \$1.200.000.000
- Pilotaje: \$350.000.000
- Adecuación del predio: \$500.000.000
- Estudios y Diseños predio \$500.000.000
- Estudios y diseños proyecto: \$300.000.000
- Valor 22 Viviendas: \$2.640.000.000
- Total Proyecto 22 Und: \$7.929.000.000 Millones
- Valor Por Unid/22 Viv: \$360.409.090 Millones
- Valor Por Unid/10 Viv: \$792.900.000 Millones
- Valor VIP: \$104.400.000 Millones
- Valor VIS: \$150 - \$170 millones

ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN # 1

Subsidio de Vivienda para Reubicación

Características del Subsidio:

- Compra de vivienda nueva o usada - urbana o rural.
- Compra de vivienda en el Departamento de Cundinamarca.
- El Subsidio es 100% en especie.
- El valor del subsidio oscila entre el valor de la Vivienda VIP y la VIS

Valor asignación de subsidios Vivienda VIP

Número de Subsidios: 22 SFV
Valor SFV VIP: 90 smlmv - \$104.4 millones de pesos.
Valor Inversión: \$2.296.800.000

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

f/CundiGob @CundinamarcaGob

www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

Valor asignación de subsidios Vivienda VIS

Número De Subsidios:	22 SFM
Valor SFV VIS:	150 smlmv - \$174 Millones De Pesos.
Valor Inversión:	\$3.828.000.000

ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN # 2

Compra de predio

Características del Predio:

- Predio Urbano
- Cédula catastral No 253350100000000120002000000000.
- Predio “La Florida” o Transversal 4 No. 5-20 Barrio Flandes
- El área preliminar 903.39 m²
- Valor Predio: Avalúo: \$860.224.000 Vigencia 2022

Como compromisos del Tercer Comité Operativo, la Alcaldesa de Guayabetal debía informar al señor Gobernador las conclusiones de las acciones adelantadas por la Secretaría de Hábitat y Vivienda, la determinación que el predio propuesto no es apto para ser adquirido por el Departamento, así como tampoco para el desarrollo de un proyecto habitacional.

VISITA DE SOCIALIZACIÓN DE RESULTADOS A COMUNIDAD

El 02 de noviembre y por solicitud expresa de la Alcaldesa de Guayabetal, se llevó a cabo reunión en la Alcaldía, con la asistencia de la Supervisora del Convenio Arquitecta Beatriz Elena Gámez y el Director de Titulación y Política Pública por parte de la Secretaría de Hábitat y Vivienda. Por el municipio asistió la Alcaldesa, la secretaria de Gobierno y el Secretario de Planeación, y por la comunidad varios afectados del Sector Perdices, que requieren ser reubicados.

El propósito de la reunión fue el de socializarle a la comunidad del sector Perdices, los avances en las tareas desarrolladas por parte de la Secretaría de Hábitat y Vivienda, las conclusiones sobre el predio propuesto por el municipio para el desarrollo del proyecto de vivienda de reubicación, y la alternativa de asignación de subsidios para la adquisición de vivienda y sacar a los afectados del riesgo en el que se encuentran.

Se expuso exactamente la misma información expuesta al municipio el 29 de octubre durante el tercer comité operativo.

Teniendo en cuenta que el predio propuesto por el municipio no es apto para el desarrollo de un proyecto de vivienda, y que en el área urbana del municipio no se encuentran más predios viables, la Alcaldesa se comprometió con la comunidad a solicitarle al señor Gobernador Nicolás García, la asignación de subsidios familiares 100% en especie para la compra de vivienda por parte de los beneficiarios.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGob](#) [@CundinamarcaGob](#)
www.cundinamarca.gov.co



Deberá de igual manera validar la caracterización de los hogares afectados por el desastre natural y que requieren ser reubicados. Dicho documento debe contar con la información completa de todos los miembros que conforman el hogar, documentos de identificación, tipo de tenencia de la propiedad en riesgo (arriendo, sana posesión, propietario, etc)

Así mismo, verificar el censo de hogares damnificados avalados por el Comité Municipal de Gestión de Riesgos las cuales deben estar dentro del Registro Único de Damnificados – RUD, del Municipio GUAYABETAL – Departamento de CUNDINAMARCA.

La Secretaría quedó a la espera de conocer la gestión adelantada por la Alcaldesa Municipal ante el señor Gobernador, con el fin de continuar con las gestiones para dar respuesta a la comunidad frente a la asignación o no subsidios de vivienda.

COMPROMISOS CON CORTE 19 DE JULIO DE 2024

1. Por parte del municipio de Guayabetal:

- El municipio debe verificar y validar el censo de hogares damnificados, a través del Comité Municipal de Gestión de Riesgos las cuales deben estar dentro del Registro Único de Damnificados – RUD, del Municipio Guayabetal.

En dicho censo deben estar solamente los hogares afectados por el evento ocurrido en la vigencia 2021.

- Aclarar las inconsistencias relacionadas con los hogares presentados por el municipio, como afectados del evento ocurrido en la vigencia 2021 en el sector Las Perdices.

La Secretaría de Hábitat y Vivienda evidenció que los documentos allegados por parte del municipio, correspondientes a la caracterización y censo de los hogares afectados, indicaban que en el proyecto de reubicación que se estaba gestionando, se le asignaría una solución de vivienda a cada miembro de un mismo hogar.

- El municipio debe realizar la caracterización de los hogares afectados por el desastre natural; es decir, aquellos hogares que se encuentren registrados en el censo verificado y validado, con el fin de determinar cuáles de ellos requieren ser reubicados.

Dicho documento debe contar con la información completa de todos los miembros que conforman el hogar, documentos de identificación, tipo de tenencia de la propiedad en riesgo (arriendo, sana posesión, propietario, etc).

- Definir de manera concertada, tanto con lo hogares como con la Administración Municipal, el valor del subsidio y los recursos concurrentes del municipio y el hogar, para lograr el cierre financiero para la adquisición de las viviendas.

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

[f/CundiGov](#) [@CundinamarcaGov](#)
www.cundinamarca.gov.co



Gobernación de Cundinamarca

2. Por parte del municipio de la Gobernación:

- Elaborar el proyecto de Ordenanza que permita la asignación del subsidio de vivienda de reubicación, para su trámite ante la Asamblea Departamental. Se aclara a la comunidad que los recursos de subsidios de vivienda para reubicación no se entregan al hogar, sino que se desembolsa al propietario de la vivienda a adquirir mediante compra.
- Una vez sancionada la Ordenanza, se reglamentará el procedimiento, el cual deberá contemplar los aspectos técnicos, jurídicos, legales, ambientales y sociales necesarios para que el hogar pueda acceder al subsidio de vivienda para reubicación.
- Definir de manera concertada, tanto con lo hogares como con la Administración Municipal, el valor del subsidio y los recursos concurrentes del municipio y el hogar, para lograr el cierre financiero para la adquisición de las viviendas.
- Definir de manera concertada con la comunidad y las Administración Municipal, la posibilidad de adquirir o comprar vivienda en municipios distintos a Guayabetal.
- Realizar nueva reunión de seguimiento a la gestión, para la segunda semana del mes de agosto, para revisar los avances.

Arq. BEATRIZ ELENA GÁMEZ CALDERÓN

Profesional Especializado (Responsable de la información)
Secretaria de Hábitat y Vivienda

ENTIDAD CERTIFICADA



CO-SC-CER303297



ST-CER655785



CO-SI-CER1017570



Secretaría de Hábitat y Vivienda

Calle 26 #51-53 Bogotá D.C.
Sede Administrativa - Torre Central Piso 7.
Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1692

/CundiGob @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co