

Bogotá D.C., 22 de febrero de 2019

Ingeniero
HUGO E. CAMERO. S.

Ciudad

Radicado: 1-2019-06888.
Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió el radicado del asunto, en el cual se solicita se “(...) indique si la expropiación de predios aplica para los siguientes casos y la ley que lo fundamenta (favor confirmar si es la que indicamos)”.

En primer lugar, se informa que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015¹, por lo tanto se basa en planteamientos generales y no aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias, planos, etc.), ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida.

El Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT), dentro de los programas estructurantes definidos como relevantes para el desarrollo de la ciudad, incluyó el programa de renovación urbana, dirigido a adelantar actuaciones urbanísticas públicas enfocadas a suplir deficiencias que se presentan en algunos sectores de la ciudad, actuaciones en las que concurriría el Distrito a través de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU, buscando también incentivar la participación privada o particular, y así dar cumplimiento al objetivo trazado para este programa, consagrado en el artículo 306² del enunciado Decreto.

En concordancia con lo anterior, se estableció el tratamiento de renovación urbana,

¹ Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015: “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución. (...)”

² Decreto Distrital 190 de 2004. “(...) Artículo 306. Objetivo. El objetivo central del Programa de Renovación Urbana es el de promover el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales y diferenciadas de alta calidad urbanística y arquitectónica a través de la promoción, orientación y coordinación de las acciones públicas y privadas sobre el espacio urbano. (...)”

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 6

siendo este el que “busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tiene condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes”³ por cuanto se presenta deterioro ambiental, físico o social, o porque estas tienen potencial estratégico de desarrollo. Esta renovación podría ejecutarse en la modalidad de redesarrollo o la de reactivación, mediante la formulación y aprobación de un plan parcial para la primera y mediante lo dispuesto en las fichas normativas para la segunda modalidad, dependiendo de la zona en la que se ubique la zona objeto de tratamiento y la finalidad del mismo.

Para el caso del tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo, en el curso de la formulación del plan parcial, en la fase de socialización que se surte previamente a la aprobación del mismo, se adelantan gestiones para la participación de los propietarios de los bienes integrantes del proyecto.

Ahora bien, ante la posibilidad que no todos los titulares del derecho de dominio de los bienes que integran el área delimitada en el plan parcial, la ejecución de este puede adelantarse mediante unidades de actuación urbanística que se ejecutaran de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1993⁴, correspondiendo en principio a los a los propietarios definir las condiciones en las que la ejecución de estos se adelantará, (ejecución mediante reajuste de tierras, cooperación entre partícipes, fondos de compensación), siendo importante resaltar que con relación a los bienes de los propietarios que se encuentren renuentes a la ejecución de dichas unidades, eventualmente podrán ser objeto de expropiación, en los términos que se expondrán más adelante.

Por otra parte, el artículo 58 de la Constitución Política de 1991 consagra la garantía a la propiedad privada y la protección de los derechos adquiridos de conformidad con la legislación vigente al momento de adquisición, no obstante le asigna a la propiedad una

³ Decreto Distrital 190 de 2004. “Tratamiento de Renovación Urbana. (...) Artículo 373. Definición.”

⁴ Ley 388 de 1993. “(...) Artículo 44.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 2 de 6

función social y ecológica, de lo que, tal y como lo ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, se desprende que el derecho de propiedad no es absoluto y bajo este entendido las autoridades públicas pueden restringirlo o limitarlo en ejercicio de sus funciones o competencias legalmente establecidas debiendo entonces el interés privado ceder al interés público o general, permitiendo la expropiación por motivos de utilidad pública e interés social siempre que estos se encuentren previamente definidos en la Ley.

El artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece:

"(...) Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

(...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; (...)"

Siendo esta una situación que el legislador ha considerado especial, por la que sería procedente adquirir bienes por enajenación voluntaria o decretar la expropiación, de conformidad con los objetivos, programas o proyectos definidos en los planes de desarrollo, los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo reglamenten, expropiación que puede adelantarse ante un juez de la república o por vía administrativa.

Efectuando de manera previa la oferta de compra sobre el bien de interés, y una vez transcurrido el término de treinta (30) días desde la comunicación de la oferta de compra sin que se haya llegado a un acuerdo formal o la suscripción de una promesa de compraventa, será obligatorio dar inicio al trámite de la expropiación, pudiendo en el curso del mismo lograr un acuerdo entre las partes y llegar a una enajenación voluntaria.

Para esto es necesario que la autoridad interesada en la expropiación expida el acto administrativo decretándola, notificándolo de acuerdo con los lineamientos que para este fin trae el Código Contencioso Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, acto que una vez en firme se constituye en el fundamento o soporte de la demanda que se interpone ante el juez de la república competente, con la que además se puede solicitar la entrega anticipada del bien, siempre que se acredite por parte de la entidad demandante, la consignación a órdenes del juzgado un valor equivalente al 50% del avalúo del bien.

De este proceso puede resultar la expropiación a favor de la entidad pública demandante, previa indemnización que decrete el juez, o la terminación anticipada del mismo si el particular acoge la oferta y acepta vender acogiendo el avalúo actualizado, otorgando la

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 3 de 6

correspondiente escritura.

Así mismo, la expropiación puede adelantarse por vía administrativa, es decir que en este caso no se acude ante un juez o jurisdicción, sino que es la misma entidad interesada la que da inicio y adelanta dicho trámite, considerando la existencia de motivos de utilidad y estando ante especiales condiciones de urgencia, la autoridad competente deberá emitir la declaratoria de ésta considerando los criterios que legalmente se han establecido en este sentido⁵, expidiendo acto administrativo que determine el carácter administrativo del trámite de expropiación e identificando a la autoridad competente para dar curso al mismo, constituyéndose de esta forma en la oferta de compra sobre el bien.

Una vez transcurrido el término de treinta (30) días desde su ejecutoria sin que se hubiese llegado a un acuerdo sobre la oferta de compra, procede disponer la expropiación administrativa, con acto debidamente motivado, identificando el bien, el valor a reconocer por concepto de indemnización, ordenando la inscripción de dicho acto en el folio de matrícula y la notificación de esta a los titulares del derecho de dominio sobre el bien expropiado indicando los recursos que proceden.

Es de anotar que los inmuebles expropiados deberán ser utilizados para los fines de utilidad pública invocados para decretar la expropiación, pudiendo ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

En cuanto a la competencia para adelantar el trámite de adquisición de bienes por motivos de utilidad pública, el artículo 59 ídem establece que la Nación, las entidades territoriales, áreas metropolitanas y las asociaciones de municipios podrán adquirir inmuebles ya sea por enajenación voluntaria o decretar la expropiación para ejecutar las actividades de qué trata el citado artículo 58. Así mismo, establece que las empresas industriales y comerciales, los establecimientos públicos y las sociedades de economía mixta y asimiladas, del orden nacional, departamental o municipal podrán actuar de conformidad, siempre y cuando se encuentren expresamente facultadas para desarrollarlas en sus estatutos.

⁵ Ley 388 de 1997. "(...) Artículo 65. Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 4 de 6

De lo anterior se entiende que la facultad para adelantar los trámites necesarios para la expropiación es de carácter restrictivo, encontrándose reservada para aquellas autoridades públicas autorizadas, por tal razón no puede ser ejercida por particulares aun cuando se considere que la situación encuadra dentro de alguno de los motivos de utilidad pública e interés social, y que, para el caso del Distrito Capital, puede ser adelantada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU, pues dentro de su objeto se cuenta ejecutar las actividades para identificar, promover, gestionar y/o ejecutar proyectos, entre otros, de renovación urbana en Bogotá.

Para esto se encuentra facultada para presentar proyectos de sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, conformación de unidades de actuación urbanística, pudiendo también presentar y formular proyectos de planes parciales, haciendo seguimiento al trámite hasta su culminación, incluso en caso de considerarlo como de utilidad pública, adelantar el trámite de expropiación por vía administrativa o judicial, cuando se requiera para la ejecución del proyecto.

Para finalizar, el artículo 410 del Proyecto de Acuerdo "Por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." propone un texto normativo para regular las modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana, la de reactivación y la de redesarrollo, discriminando a su vez los tipos de renovación que caben dentro de cada una de ellas, estableciendo que para los casos en los que se llegare a determinar que cierto sector estaría sujeto a la modalidad de reactivación, podría adelantar el desarrollo del mismo cambiando de modalidad, siempre que se sujete a la formulación de un plan parcial de renovación urbana, tal como lo plantea el citado artículo, siguiendo el procedimiento que para tal formulación se encuentre vigente al momento de efectuarla, siendo importante precisar este cambio sería por iniciativa del interesado y en caso de dar cumplimiento a los presupuestos normativos para cambiar de modalidad y formular el plan parcial, la entidad competente para estudiarlo podría eventualmente aprobarlo.

No obstante, es preciso aclarar que como se menciona, este es un proyecto de norma que se encuentra en trámite y que actualmente cursa la fase de concertación y participación en la que se hace público el proyecto y se reciben las observaciones y comentarios sobre el mismo. Por lo tanto, como consecuencia de dicho proceso, este texto podría ser objeto de modificaciones

Cordialmente,

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 5 de 6



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Erika Lucía Torres Roa – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 6 de 6