SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 5
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-140834 **No. Radicado Inicial:** 1-2022-94514
No. Proceso: 2017286 **Fecha**: 2022-09-29 14:12
Tercero: AMARILO
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., 29 de septiembre de 2022

Doctora

Representante Legal
Amarilo S.A.S.

Ciudad

Radicado: **1-2022-94514**

Asunto: **Aclaración de interpretación del Artículo 186 del Decreto 088 de 2017 respecto a la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.**

Respetada doctora Llorente,

La Secretaría Distrital de Planeación recibió la comunicación del asunto, mediante la cual presenta un planteamiento relacionado con la interpretación del Artículo 186 del Decreto 088 de 2017, respecto a la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013, para lo cual es preciso advertir 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 2015, según el cual “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”.

En dicho marco, se transcribe y responde su consulta en los términos a continuación:

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.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

"De acuerdo con las consideraciones expuestas y en el marco de las competencias establecidas en el Decreto 016 de 2013, solicitamos de manera atenta emitir concepto jurídico claro sobre la interpretación y aplicación del artículo 186 del Decreto 088 de 2017 con el fin de confirmar que la metodología de equivalencia de URAs y su correspondiente cálculo para el reparto de cargas y beneficios para los planes parciales solo puede tomar los dos (2) decimales establecidos en la tabla que acompaña dicho artículo, que es coherente con la guía presentada en el "Ejemplo Ajuste Uras – con VIS y VIP" (documento Excel) en donde los índices de construcción están expresados en dos decimales, cerrando cualquier aplicación de más decimales que hagan variar lo establecido en el correspondiente plan parcial (para el caso de los adoptados) o para las formulaciones presentadas para revisión ante dicha entidad".

En relación con lo anterior, es preciso indicar que el pasado 22 de septiembre de 2022 mediante memorando con radicado n.° 3 2022-30882, la Dirección de Planes Parciales, se pronunció indicando lo siguiente:

"En primer lugar, es preciso indicar que el Subcapítulo III, Capítulo I, Título IV del Decreto Distrital 088 de 2017, correspondiente a Equivalencias de aprovechamientos urbanísticos en función de la cantidad de Unidades Representativas de Aporte, define lo siguiente en relación con la obtención de aprovechamientos urbanísticos adicionales a partir de los aportes voluntarios para Carga General, que se realicen en el ámbito de Lagos de Torca:

Artículo 185 (modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 425 de 2018 y adicionado por el artículo 27 del Decreto Distrital 049 de 2018).
(…) Como consecuencia de los aportes efectuados al Fideicomiso Lagos de Torca en los términos y condiciones de los Subcapítulos I y II del presente Capítulo a favor del Fideicomiso Lagos de Torca y de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de fiducia, los aportantes habrán consolidado el derecho de obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales consistentes en la asignación de metros cuadrados edificables adicionales a los que se tengan por la aplicación del índice básico, en el trámite del instrumento urbanístico correspondiente, esto es, Planes Parciales o Licencias de Urbanización o Reurbanización ante la autoridad competente.

Para todos los efectos legales, técnicos e institucionales, el deber de reconocer los aprovechamientos urbanísticos adicionales en los términos y condiciones previstos en el presente decreto se considera una situación jurídica consolidada que cuenta con todo el respaldo del Distrito Capital y que se respetará en todo momento así haya cambio o

modificación de la reglamentación urbanística por cualquier circunstancia, so pena de reconocer los perjuicios en que se pudiere incurrir por su desconocimiento.".

Subrayados fuera del texto original.

Por su parte, el artículo 186 de la norma ibidem, establece de manera expresa la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte - URAS en metros cuadrados de edificabilidad adicional para los usos de vivienda, comercio y servicios, para lo cual define los correspondientes rangos de índice de construcción sobre área neta urbanizable, expresándolos únicamente con dos (2) decimales; así las cosas, para efectos de la aplicación de esta disposición es claro que, ***los interesados al realizar la respectiva equivalencia deben en todo caso tomar como referencia para efectos de determinar el correspondiente rango, únicamente dos (2) decimales tal como lo refiere la norma citada, para lo cual deberán en caso de ser necesario, aproximar la cifra que arroje la equivalencia, al rango más cercano señalado en la tabla del artículo 186.***

En armonía con lo anterior, cabe indicar que el anexo No.1 "Documento técnico de Soporte" del Decreto Distrital 088 de 2017, establece que la prefactibilidad y cierre financiero del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte proyecto - POZ Norte "Ciudad Lagos de Torca", se encuentra diseñada de tal manera que garantiza el recaudo y la ejecución de las obras a medida que se desarrolla el proyecto sin generar una sobre carga al suelo, ocasionada por un excedente de recursos.

En consideración de lo anterior, se estableció un número máximo de Unidades Representativas de Aporte, que el Fideicomiso Lagos de Torca puede llegar a expedir, esto obedece a una metodología de reparto de cargas y beneficios tomando como resultado final el número entero junto con dos decimales, tal como se establece en la tabla del referido artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017". (énfasis fuera de texto).

En ese orden y atiendo lo dispuesto en el artículo 186 del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual prevé:

*"**ARTÍCULO 186. Equivalencia de Unidades Representativas de Aporte en metros cuadrados de edificabilidad adicional en usos de vivienda, comercio y servicios.***

La cantidad de metros cuadrados de edificabilidad adicional derivados de los aportes que se efectúen al Fideicomiso Lagos de Torca para los usos de Vivienda, Comercio y Servicios, varía en función del rango del índice de construcción en el cual son utilizados. Para efectos de la equivalencia a la que acá se hace referencia, se tendrá en cuenta la siguiente tabla:

Rango de Índice de Construcción sobre ANU sobre el que se aplican las unidades	***Unidades Representativas de Aporte***	***Metros cuadrados de edificabilidad adicional para Vivienda, Comercio y Servicios***
Rango 1: Entre 0,20 y 1,19 inclusive	*1*	*0,67 metros cuadrados de edificabilidad adicional*
Rango 2: Entre 1,20 y 1,59 inclusive	*1*	*1,0 metro cuadrado de edificabilidad adicional*
Rango 3: A partir de 1,60	*1*	*5,0 metros cuadrados de edificabilidad adicional*

En los casos que un proyecto tenga edificabilidades que cubran varios rangos de la tabla, se deberán aplicar cada una de las equivalencias en cada uno de los rangos de manera aditiva y no únicamente la equivalencia del rango superior.

Los gestores o titulares de las actuaciones urbanísticas deberán indicar durante el trámite del respectivo instrumento ante la Secretaría Distrital de Planeación – SDP o licencia ante el Curador Urbano, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que requieren en cada uno de los rangos y acreditar la existencia de las Unidades Representativas de Aporte requeridas, en los términos señalados en el artículo 191 "Asignación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales por el aporte de Carga General".

La equivalencia a la que se refiere el presente capítulo deberá ser incluida en el contrato de fiducia mencionado en el Capítulo 3 "Fideicomiso Lagos de Torca" del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto.

***Parágrafo:** En los suelos destinados al cumplimiento de las obligaciones de VIS y VIP, tendrá derecho el aportante de suelos y/o de dinero al Fideicomiso Lagos de Torca a obtener los mismos metros cuadrados de edificabilidad adicional obtenidos para los usos de vivienda no VIS ni VIP, comercio, servicios y equipamientos dotacionales, sin que para el efecto deba llevar a cabo aportes adicionales en suelo o dinero.*

En todo caso, los metros cuadrados de edificabilidad adicional que reciba no podrán exceder el índice de Construcción adicional al básico establecido para los usos VIS y VIP señalados en el artículo 127 "Aprovechamientos urbanísticos en los Planes Parciales" del presente decreto.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 5
Anexos: No
No. Radicación: 2-2022-140834 **No. Radicado Inicial:** 1-2022-94514
No. Proceso: 2017286 **Fecha**: 2022-09-29 14:12
Tercero: AMARILO
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

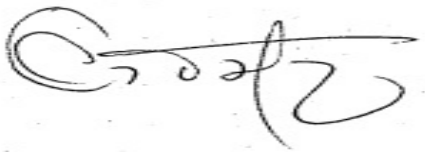
En los casos en los que la obligación de VIS y VIP sea trasladada, el traslado incluirá los beneficios urbanísticos adicionales que haya recibido de los suelos con usos diferentes al de las obligaciones VIS y VIP del plan parcial o licencia de urbanismo del que proviene de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

Los desarrollos de VIS y VIP que se realicen en suelos diferentes a los designados para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP establecida en el artículo 139 "Porcentajes mínimos de VIP y VIS en las actuaciones de urbanización bajo el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo" del presente decreto, deberán realizar aportes al reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional a la del índice básico".

En ese orden, tal y como lo indica la Dirección de Planes Parciales, el artículo 186 de la norma citada, establece de manera expresa la equivalencia de Unidades Representativas de Aporte - URAS en metros cuadrados de edificabilidad adicional para los usos de vivienda, comercio y servicios, para lo cual define los correspondientes rangos de índice de construcción sobre área neta urbanizable, **expresándolos únicamente con dos (2) decimales**.

Conforme a lo expuesto, con el fin de dar aplicación de esta disposición es claro que, los interesados al realizar la respectiva equivalencia deben en todo caso tomar como referencia para efectos de determinar el correspondiente rango, únicamente dos (2) decimales tal como lo refiere la norma citada, para lo cual deberán en caso de ser necesario, aproximar la cifra que arroje la equivalencia, al rango más cercano señalado en la tabla del artículo citado.

Cordial saludo,



Constanza Catalina Hernandez Herrera
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Lorena Pardo - PE DACJ.

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.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.