

Bogotá,

Doctora

STELLA VILLEGAS DE OSORIO

Presidente ASOFIDUCIARIAS

Calle 72 n.º 10 51 Of 1003 / 1004

Ciudad

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
No. Radicación **2-2017-12718** Fecha **27-03-2017**
No. Radicado **1-2017-11738** Fecha **3/03/2017**
Tercero : Stella Villegas de Osorio – Presid. de Asofiduciarias
Entidad Remitente: Subsecretaría Jurídica

Radicado: 1-2017-11738

Asunto: Comentarios al proyecto de Decreto "Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 043 de 2010, 464 de 2011 y se dictan otras disposiciones.

Respetada doctora:

Esta Secretaría recibió la comunicación del asunto, mediante la cual presenta observaciones al proyecto de Decreto "Por medio del cual se modifican los Decretos Distritales 043 de 2010, 464 de 2011 y se dictan otras disposiciones.

En este contexto, se le informa que el proyecto de regulación urbanística fue adoptado por el Alcalde Mayor de Bogotá mediante Decreto Distrital 088 del 3 de marzo de 2017; es decir, el mismo día que se radicaron las observaciones, dudas y comentarios por parte de ASOFIDUCIARIAS.

Bajo este entendido, se dará respuesta a sus observaciones y comentarios en el orden en que fueron planteadas, así:

1. Fideicomitentes.

Respecto de los fideicomitentes, considera importante que "(...) se precise la participación de las personas naturales y jurídicas (...), sean estos titulares de los inmuebles de la zona, y que desarrollen, ejecuten y entreguen obras de cargas urbanísticas en Ciudad Lagos de Torca directamente o a través de patrimonio autónomos".

Las condiciones relacionadas con la forma de participación de las personas naturales y jurídicas que se vinculan en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de torca, se encuentran claramente establecidas en el Título IV del Decreto Distrital 088 de 2017, específicamente en el numeral 1 del artículo 201, que establece quienes podrán ser Fideicomitentes. Adicionalmente, el artículo 175 del referido Decreto determina quienes pueden efectuar aportes a través de la participación en las cargas generales.

2. Constitución del Fideicomiso.

Al respecto solicita se precise "(...) si dicho aporte [diez mil millones de pesos] es independiente del número de vinculados y como se determinará la contribución de cada uno de los fideicomitentes". Al respecto, debe indicarse que en efecto ese aporte inicial

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2 2017-12718

únicamente está condicionado por lo establecido en el mismo artículo 200 por usted referido en el sentido que el fideicomiso será constituido mínimo por un número plural de propietarios que representen al menos el 25% de la totalidad del suelo del Plan Zonal. Respecto de cómo se determina la contribución de cada uno de los fideicomitentes iniciales, la misma corresponde a lo que dichos fideicomitentes pacten al momento de la constitución del fideicomiso, es decir eso queda bajo el ámbito de la voluntad privada

3. Vinculación Fideicomitentes.

Sobre la vinculación de fideicomitentes de manera posterior, manifiesta que "(...) el mecanismo previsto para la vinculación de fideicomitentes de manera sucesiva, podría enmarcarse dentro de la celebración de contratos de adhesión, y en tal caso se requerirá de la autorización de los modelos de contrato por parte de la Superintendencia (...)", además considera que "(...) la exención del gravamen a los movimientos financieros sólo aplica a los fideicomitentes iniciales, entendiéndose estos, como aquellos que comparecieron a la constitución del negocio fiduciario (...)".

Al respecto, se debe indicar que consideramos que no se trata de un contrato de adhesión toda vez que deberán ser los fideicomitentes quienes por un lado, libremente escojan la fiduciaria y por otra parte, diseñarán el contrato de fiducia ya que no será un modelo de contrato previamente establecido por la sociedad fiduciaria.

Adicionalmente a lo anterior, debe indicarse que todas las condiciones no estipuladas en el decreto son de libre negociación para aquellos que están creando el fideicomiso. De otra parte, el mínimo del 25% del suelo para la constitución genera participación democrática en la elaboración del contrato.

Finalmente, en este punto, el proyecto de decreto se socializó ampliamente con correspondencia certificada a todos los propietarios para que conocieran el mecanismo y se hicieran parte en la elaboración. Es un mecanismo voluntario, no obligatorio, en el que libremente escogen deciden si hacen o no aportes y el momento de efectuarlo.

4. Tenencia de los inmuebles aportados al fideicomiso.

Sobre el particular, las condiciones establecidas en el artículo 203 del Decreto Distrital 088 de 2017 se constituyen en las condiciones mínimas que deberá contener el contrato de fiducia propuesto para la ejecución del POZ, en el marco del reparto equitativo de las cargas y beneficios. Lo anterior, podrá complementarse en el marco de las disposiciones que para el efecto sean precisadas y desarrolladas en el contrato respectivo.

5. Valoración de los activos.

Cada uno de los aspectos mencionados en este numeral se encuentran en el Título IV del Decreto Distrital 088 de 2017, el cual determina condiciones relacionadas con el reconocimiento de unidades representativas de aporte por transferencia de suelo, aprovechamientos urbanísticos adicionales por aportes voluntarios, entre otros que establecen la forma en la cual deben darse la contribución de los diferentes participantes en la ejecución del POZ.

Adicional a ello, los temas relacionados con entidades públicas se encuentran sujetos a las reglas y condiciones establecidas en el numeral 6 del artículo 203 ibídem, con lo cual se busca mejorar la coordinación institucional para la ejecución del proyecto.

6. Gobierno del Fideicomiso.

Como lo manifiesta en su comunicación y en el artículo transcrito, el desarrollo de estos temas se hará en el marco del contrato de fiducia, que deberá establecer la forma en la cual operará, siempre cumpliendo con las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017.

7. Unidades representativas de aporte.

En los artículos 186 a 191 del decreto Distrital 088 de 2017 se establece la forma en la cual se efectúan las equivalencias de las Unidades Representativas de Aporte, y que se encuentra radicado en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación según lo allí establecido.

8. Aspectos tributarios y contratación.

Sobre el particular, las condiciones establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017 se constituyen en algunas de las condiciones que deberán contener el contrato de fiducia propuesto para la ejecución del POZ, en el marco del reparto equitativo de las cargas y beneficios. Lo anterior, deberá estructurarse y acordarse en el marco de las disposiciones que para el efecto reglamentan la actividad fiduciaria, condiciones que deberán ser precisadas y desarrolladas en el contrato respectivo. En efecto, al contrato y a sus partes les serán aplicables las disposiciones legales y reglamentarias que correspondan.

En los anteriores términos se da respuesta a su comunicación.

Cordialmente,


CAMILO CARDONA CASIS
Subsecretario Jurídico

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado contratista SDP.