

Bogotá, D.C.

Señor

Representante Legal Suplente
Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito
AK 45 205 59
Ciudad

Asunto: Derecho de petición de solicitud de concepto para el predio localizado en la
AK 205 59 CHIP AAA0189HALF – POZ Norte “Ciudad Lagos de Torca”.
Rad. 1-2018-15627

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 2-2018-21453
AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2018-04-30 07:30 PRO 1313535
RAD INICIAL:
FOLIOS: [REDACTED]
DESTINO: [REDACTED]
TRÁMITE: Comunicaciones oficiales de G.
ANEXOS: No
REMITENTE: Subsecretaría Jurídica
ADICIONAL: NO

Respetado señor Vela:

Esta Secretaría recibió la comunicación del asunto, mediante la cual plantea una serie de interrogantes asociados al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – Ciudad Lagos de Torca. En consecuencia, se procede a dar respuesta a los interrogantes, acorde con las competencias asignadas a esta Subsecretaría en el Decreto Distrital 016 de 2013, en los siguientes términos:

1. ¿Cuál es el mecanismo jurídico aplicable para la adquisición de la parte del predio necesaria para la construcción de la Avenida El Polo y que entidad es la competente para efectuar dicha adquisición?

Al respecto debe indicársele que si el área correspondiente al predio que hace parte de la Avenida El Polo se identifica como parte de los suelos correspondientes a cargas generales en el Plano n.º 14 del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte-Ciudad Lagos de Torca, para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios, la entrega de dicho suelo se hará dentro del plazo y los términos señalados en el Subcapítulo I “Aporte voluntario de suelos vinculados al Reparto de Equitativo de Cargas y Beneficios” del Capítulo 1 del Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del Decreto Distrital 088 de 2017, con base en la información cartográfica señalada en el Anexo “Carteras de Coordenadas” que hace parte integral del Decreto Distrital 049 de 2018.

En otras palabras, el propietario del suelo podrá realizar su aporte al fideicomiso constituido para la ejecución de las cargas generales del proyecto Ciudad Lagos de Torca cumpliendo con las disposiciones mencionadas, obteniendo como contraprestación las Unidades representativas de Aporte en los términos señalados en el Capítulo 2 - Beneficios Urbanísticos.

En los casos en los que por parte de uno o más propietarios no hayan aportado suelo de cargas generales y otros propietarios y/o promotores aporten los recursos necesarios para

1

adquirirlos, el Instituto de Desarrollo Urbano y/o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, según corresponda, deberán adelantar el proceso de expropiación en favor de terceros establecido en la ley y en los reglamentos para la adquisición de estos suelos, en los términos establecidos en el artículo 131 del Decreto Distrital 088 de 2017.

2. ¿Si la cancelación del valor del terreno enunciado, por enajenación directa, o de la indemnización por su expropiación, se hace solo en dinero, o a través de otros medios de pago y en qué plazo?

Las condiciones asociadas a la enajenación voluntaria y expropiación administrativa se encuentran reglamentadas en la Ley 388 de 1997. Al revisar el contenido de dicha disposición se evidencia que el artículo 61 determina respecto del pago en enajenación voluntaria que este "podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta".

De igual manera, el artículo 67 de la misma disposición establece que tratándose de expropiación por vía administrativa:

"(...) el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria (...) El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación."

Por su parte el artículo 208 del Decreto Distrital 088 de 2017 establece:

"ARTÍCULO 208 Formas de pago aplicables a las expropiaciones administrativas. De acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 388 de 1997, la forma de pago del precio de adquisición de los inmuebles que se adquieran mediante la utilización del instrumento expropiatorio podrá efectuarse en dinero con cargo a los recursos en dinero fideicomitados en el Fideicomiso Lagos de Torca."

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de las expropiaciones por vía administrativa los propietarios de los predios expropiados no podrán hacerse a los beneficios por pronta entrega de aportes voluntarios establecidos en el artículo 179 "Beneficios en la equivalencia por la pronta entrega de suelo" del presente decreto."

Sin embargo, se recomienda adelantar la consulta y revisión respectiva con las entidades competentes para adelantar procesos de expropiación, esto es el Instituto de Desarrollo Urbano y/o el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, según corresponda.

3. **¿Pese a la condición de predio con uso dotacional consolidado, la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito puede aportar voluntariamente al Fideicomiso Lagos de Torca el suelo necesario para la construcción de la Avenida El Polo, a cambio de que se le reconozcan Unidades Representativas de Aporte (URA)?**

La condición de permanencia del uso dotacional en nada contradice la posibilidad de destinar suelo para la construcción de la infraestructura requerida para el desarrollo del proyecto Ciudad Lagos de Torca.

En efecto, el artículo 16 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que la estructura funcional de servicios de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, está conformada por los sistemas generales de servicios públicos, de movilidad y de equipamientos, cuya finalidad es garantizar que el centro y las centralidades que conforman la estructura socioeconómica y espacial y las áreas residenciales cumplan adecuadamente sus respectivas funciones y se garantice de esta forma la funcionalidad del Distrito Capital en el marco de la red de ciudades.

La norma en mención establece lo siguiente:

"Artículo 16. Principios básicos (artículo 16 del Decreto 469 de 2003). El Territorio del Distrito Capital se ordena en el largo plazo según una estrategia que se implementará bajo tres principios básicos: el primero, la protección y tutela del ambiente y los recursos naturales y su valoración como sustrato básico del ordenamiento territorial; el segundo, el perfeccionamiento y optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos del Distrito Capital en perspectiva regional, y el tercero, la integración socio económica y espacial de su territorio urbano - rural a nivel internacional, nacional y con la red de ciudades prevista para la región Bogotá - Cundinamarca y departamentos vecinos.

Estos principios comprometen decisiones de ordenamiento territorial en tres estructuras superpuestas e interdependientes: La estructura ecológica principal, la estructura funcional de servicios y la estructura socio - económica y espacial. Tales

decisiones afectan de forma integral e interdependiente todo el territorio urbano, de expansión y rural del distrito capital.

(...) 2. La estructura funcional de servicios, está conformada por los sistemas generales de servicios públicos, de movilidad y de equipamientos, cuya finalidad es garantizar que el centro y las centralidades que conforman la estructura socio económica y espacial y las áreas residenciales cumplan adecuadamente sus respectivas funciones y se garantice de esta forma la funcionalidad del Distrito Capital en el marco de la red de ciudades."

Por su parte, el artículo 18 del Decreto Distrital 190 de 2004 al reglamentar los componentes de la estructura funcional y de servicios, identifica el Sistema de Movilidad como uno de los elementos pertenecientes a éste, y el artículo 19 lo contempla como aquel que integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad y el territorio rural.

De igual manera, el artículo 162 del Decreto Distrital 190 de 2004, determina como parte de la Estructura del Sistema de Movilidad, "los subsistemas vial, de transporte y de regulación y control del tráfico. Tiene como fin atender los requerimientos de movilidad de pasajeros y de carga en la zona urbana y de expansión, en el área rural del Distrito Capital y conectar la ciudad con la red de ciudades de la región, con el resto del país y el exterior". (Subrayado fuera del texto original).

Este orden de ideas, las disposiciones del subsistema vial que hace parte del Sistema de Movilidad, conforme con el párrafo del artículo 161 del mismo decreto, "(...) son de aplicación inmediata y prevalecen sobre las disposiciones sobre usos y tratamientos, determinando la aplicación de éstos. Los planes y diseños relacionados con los sistemas generales atenderán las consideraciones ambientales y definirán las propuestas de ajuste a las decisiones tomadas en los instrumentos de planificación ya diseñados." (Subrayado fuera del texto original).

Por lo anterior, pese a la condición de que un predio dentro del ámbito del POZ norte tenga la condición de permanencia del uso dotacional y haya cumplido con las obligaciones del acto administrativo por el cual se desarrolló, la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito puede aportar voluntariamente al Fideicomiso Lagos de Torca el suelo necesario para la construcción de la Avenida El Polo, a cambio de que se le reconozcan Unidades Representativas de Aporte (URA).

4. ¿En el caso en que la respuesta a la pregunta 3) fuera positiva, la escuela podría negociar las Unidades Representativas de aportes con los otros propietarios de predios ubicados en el ámbito de aplicación del Decreto 088 de 2017?

De conformidad con el párrafo 1 del artículo 191 del Decreto Distrital 080 de 2017, modificado por el artículo 28 del Decreto Distrital 049 de 2018:

"Parágrafo 1: Las Unidades Representativas de Aporte que se hayan asignado a predios o Planes Parciales y que no se hayan utilizado, podrán ser asignadas a otros predios dentro del ámbito de Ciudad Lagos de Torca. Para esto, los tenedores de dichas unidades deberán informar a la fiduciaria la cantidad de unidades no utilizadas, adjuntando copia del plan parcial, la licencia de urbanización o el instrumento de actuación urbanística que se haya adoptado y una constancia o certificación de la Fiduciaria de que no se utilizaron en otro proyecto."

Las condiciones de negociación y acuerdo corresponden a diferentes acuerdos entre particulares regidos por las normas del derecho privado, entre ellas el respectivo contrato de fiducia, sobre las cuales esta Subsecretaría no tiene competencia.

5. ¿En el evento en que la pregunta anterior fuere respondida en forma positiva, las Unidades Representativas de Aporte reconocidas a la Escuela podrían ser aplicadas a su predio para obtener beneficios relacionados con la norma original que la rige, sin perder el derecho a la misma?

Los inmuebles con uso dotacional existentes que cuenten con plan de regularización y manejo aprobado o se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes y hayan cumplido la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas en dichos actos se considerarán consolidados y se regirán por la norma original con fundamento en la cual se desarrollaron inicialmente.

En caso de requerir adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, deberán tramitar licencias de reurbanización de conformidad con las reglas del tratamiento de desarrollo señaladas en el Subcapítulo I "Tratamiento de Desarrollo" del Capítulo 2 "Tratamientos Urbanísticos" del Título III "Norma Urbanística" del presente decreto. En este segundo caso podrán utilizar las Unidades Representativas de Aporte para aumentar su edificabilidad en los términos del Decreto 088 de 2017.

Lo anterior conforme con lo establecido en el artículo 75 del Decreto Distrital 088 de 2017.

6. ¿Si la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito optara por reurbanizar el predio, cuales normas serian aplicables para obtener la Licencia de Reurbanización?

Las normas aplicables para adelantar esa actuación son las establecidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el Decreto Distrital 049 de 2018, en especial a las que se refiere el Subcapítulo III "Sistema de equipamientos" del Capítulo 3 del Título II "Sistemas Estructurantes" y el Título III del Decreto Distrital 088 de 2017.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Subsecretaría por el Decreto Distrital 016 de 2013, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



Camilo Cardona Casis
Subsecretario Jurídico SDP

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista Subsecretaría Jurídica