

Bogotá, D. C., 13 de junio de 2019

Señora

MARÍA ALEJANDRA JIMÉNEZ

Ciudad

Radicado: 1-2019-30965.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Cumplimiento de la obligación de VIP mediante el Traslado a otro Proyecto

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual solicita concepto respecto de las condiciones aplicables al cumplimiento de la obligación de VIP mediante el traslado a otro proyecto.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013. Cabe 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”*.

Por tanto, los pronunciamientos emitidos son orientaciones, puntos de vista, consejos y posiciones que se tienen sobre un tema en particular; por lo cual se sugiere que, en el evento de requerirse, se deben adelantar las actuaciones administrativas particulares y concretas que estime pertinente para la resolución de la situación jurídica particular.

En cuanto al cumplimiento de la obligación de destinar el porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario – VIP mediante el traslado a otro proyecto, el artículo 9 del Decreto Distrital 553 de 2018, dispuso:

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 5

Anexos: No

No. Radicación: 2-2019-39543 No. Radicado Inicial: 1-2019-30965

No. Proceso: 1454158 Fecha: 2019-06-18 06:45

Tercero: MARIA ALEJANDRA JIMENEZ RODRIGUEZ

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

“Artículo 9°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelos para VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 =Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado el que para el efecto determine la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Parágrafo 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Parágrafo 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el parágrafo 2 antecedente, el Curador Urbano al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.”

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 5

De conformidad con la norma antes citada, a efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación legal consistente en destinar suelo para el desarrollo de programas VIP, trasladándola a otra zona urbana o de expansión urbana, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- (i) Que los predios, tanto el originario como el destinatario, estén sujetos a tratamiento de desarrollo de conformidad con el plan de ordenamiento territorial;
- (ii) Que se realice la conversión del área a destinar aplicando la fórmula que para el efecto señala el citado artículo; y
- (iii) Que el titular de las licencias de urbanización de los respectivos proyectos, corresponda al mismo urbanizador o persona sobre quien recae la obligación.

Bajo estos preceptos, si el predio receptor hace parte de un “predio que surtió el trámite de urbanismo de conformidad con las normas del Decreto 327 de 2004”, ello haría improcedente el cumplimiento de la condición del artículo 9 del Decreto Distrital 558 de 2015, referida a que el terreno debe estar sometido a tratamiento de desarrollo, y en esa medida, no sería susceptible de ser receptor del traslado, y se entendería que el titular desarrolló el predio, en los términos y condiciones expresados en la licencia de urbanismo.

Por lo anterior, el parágrafo del artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004 expresamente señala **“Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se registrarán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.”**

Coherente con lo anterior, se da respuesta a su comunicación en los siguientes términos:

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9, la obligación se suscribe a la destinación de SUELO UTIL Y URBANIZADO?

La obligación corresponde a suelo útil y urbanizado. Las condiciones para permitir su traslado a otros predios se someten a las condiciones establecidas para el efecto en el artículo 9 del Decreto Distrital 553 de 2018, las cuales se explicaron en la parte inicial de este concepto.

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 5

2. Que se debe entender técnica y jurídicamente por SUELO ÚTIL Y URBANIZADO?

La definición de suelo útil corresponde a la establecida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que la define de la siguiente manera:

“Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización”.

3. Frente a sus interrogantes **“Teniendo en cuenta que la exigencia es destinar suelo útil y urbanizado, cuando la norma dice que se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo, hace referencia que los predios receptores de estos traslados hayan surtido el proceso de urbanismo de conformidad con las normas del Tratamiento de Desarrollo?”** y 4. **“Un predio que surtió el trámite de urbanismo de conformidad con las normas del Decreto 327 de 2004, que ya hizo la entrega de las cesiones obligatorias al Distrito y que en la actualidad cuenta con licencia de construcción vigente para construir sobre todo el área útil un proyecto de Vivienda de Interés Social, puede ser receptor de un traslado de suelo VIP de otro proyecto del mismo urbanizados”**

Como se mencionó previamente, de conformidad con el artículo 9 del Decreto Distrital 553 de 2018, a efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación legal consistente en destinar suelo para el desarrollo de programas VIP, trasladándola a otra zona urbana o de expansión urbana, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- (iv) Que los predios, tanto el originario como el destinatario, estén sujetos a tratamiento de desarrollo de conformidad con el plan de ordenamiento territorial;
- (v) Que se realice la conversión del área a destinar aplicando la fórmula que para el efecto señala el citado artículo; y
- (vi) Que el titular de las licencias de urbanización de los respectivos proyectos, corresponda al mismo urbanizador o persona sobre quien recae la obligación.

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 5

Anexos: No

No. Radicación: 2-2019-39543 No. Radicado Inicial: 1-2019-30965

No. Proceso: 1454158 Fecha: 2019-06-18 06:45

Tercero: MARIA ALEJANDRA JIMENEZ RODRIGUEZ

Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bajo estos preceptos, si el predio receptor hace parte de un “predio que surtió el trámite de urbanismo de conformidad con las normas del Decreto 327 de 2004”, ello haría improcedente el cumplimiento de la condición del artículo 9 del Decreto Distrital 558 de 2015, referida a que el terreno debe estar sometido a tratamiento de desarrollo, y en esa medida, no sería susceptible de ser receptor del traslado, y se entendería que el titular desarrolló el predio, en los términos y condiciones expresados en la licencia de urbanismo.

Por lo anterior, el parágrafo del artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004 expresamente señala “**Parágrafo.** Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística.”, de tal suerte que al estar sometidos al tratamiento de consolidación, no se enmarca en las condiciones establecidas en el artículo 9 ya mencionado.

Cordial saludo,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista SDP

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 5