



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá D.C., 4 de septiembre de 2017

Señor
FERNANDO MÉNDEZ DÍAZ
Subdirector de Servicios Generales
Universidad Pedagógica Nacional
Calle 72 # 11 – 86
Teléfono: 3471190
Ciudad

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADIACIÓN: 2-2017-48770

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO:
REF: RAD 2017.08.04.12.14.17.0.1199797

RAD INICIAL: 1-2017-39466

COLOMBIA
ESTADO UNIVER SIONAL BOGOTÁ D.C. 111311
TEL: 3471190
TR: 3471190

ANEXO: No

REMITENTE: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
ADICIONAL: No

Radicado: 1-2017-39466.

Asunto: Respuesta solicitud de aclaración artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017.

Cordial Saludo:

La Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, de acuerdo con lo dispuesto el literal e) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013, tiene dentro de sus funciones la de "Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría".

Esta Dirección recibió la consulta con el radicado 1-2017-39466 del 19 de julio de 2017, en la cual se solicita indicar "(...) el alcance de lo mencionado en el artículo 170 del Decreto No. 088 de 2017 del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte "Ciudad Lagos de Torca" y el procedimiento de la Universidad en la Curaduría No. 2 para desarrollar el predio Valmaría", a la cual se da respuesta en los siguientes términos:

1. Alcance general del artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017 señala lo siguiente:

"Las obras correspondientes a la primera operación sólo iniciarán una vez la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para su ejecución – incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar-, de conformidad con el presupuesto señalado en el Anexo No. 1 "Documento Técnico de Soporte" que hace parte del presente decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP sólo emitirá viabilidades de planes parciales y las curadurías urbanas sólo podrán expedir licencias urbanísticas en el ámbito de Ciudad Lagos de Torca hasta que la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la Operación 1, incluyendo la adquisición y/o expropiación de

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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

inmuebles, cuando a ello haya lugar, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 3 "Fideicomiso Lagos de Torca" del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto.

El Fideicomiso Lagos de Torca deberá firmar convenios con las compañías de servicios públicos de distribución eléctrica, gas natural y telecomunicaciones para la ejecución coordinada de la infraestructura de carga general que estas y el Fideicomiso Lagos de Torca ejecutarán en Ciudad Lagos de Torca.

Si pasados 30 meses, a partir de la celebración del contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo 3 "Fideicomiso Lagos de Torca" del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto, no se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las citadas obras de la Operación 1, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, los recursos y suelos que hasta ese momento hayan sido aportados deberán ser restituidos a sus aportantes".

El literal h) del numeral 20.1.1.2 del Documento Técnico de Soporte de Ciudad Lagos de Torca establece lo siguiente:

"h) Punto de Equilibrio: con el objetivo de garantizar el adecuado desarrollo del proyecto y no poner en riesgo los aportes de carga general hasta tanto no se haya generado la suficiente inercia para hacer el proyecto viable, se desarrolló el punto de equilibrio de infraestructura. Este garantiza que hasta tanto el fideicomiso no haya recaudado los recursos en suelo y dinero para ejecutar las obras de la operación 1, que habilitan la mayoría de los suelos y los planes parciales de desarrollo en términos de movilidad y servicios públicos, este no iniciará los estudios de diseño detallados ni las obras.

(...)

Como se observa en la figura, estas obras complementan la infraestructura actual de la zona para generar accesibilidad vial y servicios públicos a la mayoría de los planes parciales de desarrollo (...)"

De acuerdo con este literal, las obras de infraestructura que componen la "Operación 1" generan accesibilidad vial y servicios públicos a la mayoría de planes parciales de desarrollo, lo cual sustenta la importancia de lograr el punto de equilibrio para la ejecución de dichas obras y dar inicio al proyecto.

De esta manera, con el objeto de garantizar la sostenibilidad de los proyectos que hacen parte de Ciudad Lagos de Torca, previo a la expedición de licencias urbanísticas por parte de los Curadores Urbanos, se debe constituir el citado fideicomiso y alcanzar el punto de equilibrio donde se garanticen los recursos y suelos de las obras esenciales.

2. Plan Parcial Valmaría dentro del Decreto Distrital 088 de 2017.

El artículo 128 del Decreto Distrital 088 de 2017 contiene la normatividad aplicable al Plan Parcial No. 01 - Valmaría en los siguientes términos:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"El Plan Parcial Valmaría, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Distrital 447 de 2005 "Por el cual se adoptan el Plan Parcial y el Plan de Implantación del predio Valmaría", podrá acogerse a los usos y edificabilidad del presente Ciudad Lagos de Torca, para lo cual deberá adelantar el procedimiento tendiente a su modificación, acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para estos efectos, podrá transferir el suelo de carga general y obtener Unidades Representativas de Aportes en los términos señalados en el Capítulo 2 "Beneficios Urbanísticos" del Título IV "Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios" del presente decreto.

De acuerdo con el artículo 17 del Decreto Distrital 447 de 2005, el plan parcial deberá acogerse a las reglas de aportes a las cargas generales y mecanismos financieros señaladas en el presente decreto. (Negrilla por fuera del texto original).

De conformidad con el citado artículo, el Plan Parcial Valmaría deberá acogerse a las reglas de aportes a las cargas generales y mecanismos financieros de Ciudad Lagos de Torca, según lo dispone el artículo 17 del Decreto Distrital 447 de 2005.

3. Decreto Distrital 447 de 2005.

El Alcalde Mayor expidió el Decreto Distrital 447 de 2005 "Por el cual se adoptan el Plan Parcial y el Plan de Implantación del predio Valmaría".

El artículo 6 del citado Decreto señala que "La licencia o licencias de urbanismo que se expidan para aprobación del proyecto general de urbanismo deberán contemplar las exigencias realizadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y demás empresas prestadoras de servicios públicos durante el proceso de formulación y ejecución del Plan, teniendo en cuenta la expansión de redes y colectores necesarios para la zona **y los mecanismos financieros que definan las entidades correspondientes y/o el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte**". (Negrilla por fuera del texto original).

De esta manera, la solicitud de licencias urbanísticas para la ejecución del Plan Parcial Valmaría, deberá tener en cuenta los mecanismos financieros que determinen los prestadores de servicios públicos y el Plan de Ordenamiento Zonal –hoy Ciudad Lagos de Torca–.

La estructura financiera de Ciudad Lagos de Torca se creó en función de un fideicomiso que se encargará de la recepción y administración de los recursos y suelos requeridos para la ejecución de obras de carga general, dentro de las cuales se encuentra la infraestructura de la malla vial arterial y de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios.

El artículo 17 del mismo Decreto dispone que "El Plan Parcial Valmaría aportará a la construcción de la malla vial arterial y de servicios públicos de la zona para su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta la ejecución de infraestructura y redes, la temporalidad **y los mecanismos financieros que definan el Instituto de Desarrollo Urbano, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y/o el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte**".

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-CER258292



CO-SC-CER259292



GP-CER259793

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SE CUMPLIÓ EN PRÁCTICA EN 2011

En el citado artículo, al igual que en lo que se refiere a los servicios públicos domiciliarios, se determina que en el reparto de cargas y beneficios deberán tenerse en cuenta los mecanismos financieros dispuestos en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte –hoy Ciudad Lagos de Torca-.

Por otra parte, en el artículo 18 del citado Decreto se determinaron las cargas que deberán ser asumidas por el urbanizador, entre las cuales se encuentra la cesión de suelo y ejecución de obras de la Avenida Las Villas en el tramo que se encuentra dentro de la delimitación del Plan Parcial, que le permitirán acceder a la edificabilidad y usos autorizados.

El literal b) del citado artículo indica que *"De conformidad con el artículo 36 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cargas generales del presente Plan Parcial serán definidas por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, que aseguren la financiación de redes matrices de servicios públicos, malla vial arterial y dotación adicional del espacio público"*.

De conformidad con este artículo, las cargas generales que deberá asumir el urbanizador para acceder a la edificabilidad y los usos autorizados en el Plan Parcial se definen en el Plan de Ordenamiento Zona del Norte –hoy Ciudad Lagos de Torca-.

El artículo 23 del Decreto Distrital 447 de 2005 señala que *"Para la expedición de las licencias de urbanismo, el urbanizador garantizará las cesiones de suelo y la financiación de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con las obligaciones definidas en el presente Decreto y la normativa vigente sobre la materia"*.

Además de las obligaciones mencionadas en los artículos 6, 17 y 18 del citado Decreto, el artículo 24 contiene obligaciones adicionales para el urbanizador. Dentro de estas obligaciones el literal j) contempla aquellas derivadas del estudio de tránsito, siendo una de ellas la siguiente: *"Para el desarrollo de los predios ubicados considerados en la Etapa 3 del proyecto, la Universidad Pedagógica Nacional deberá implementar la continuidad de la Avenida Las Villas hasta la Calle 183"*.

Tal como se mencionó anteriormente, el mecanismo financiero que se adoptó en Ciudad Lagos de Torca corresponde a la constitución del Fideicomiso que se encargará de gestionar la ejecución de las obra en los términos del Título IV denominado REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

De acuerdo con lo anterior, si bien el Plan Parcial Valmaría fue adoptado en el año 2005, la edificabilidad y los usos autorizados dependen de los mecanismos de financiación y ejecución de las obras de malla vial arterial de la Avenida las Villas y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios contemplados en el Decreto 088 de 2017.

Se debe destacar que de acuerdo con el artículo 168 del Decreto Distrital 088 de 2017 y el Plano No. 14 denominado *"Asignación de Suelo de Cargas Generales"*, la Avenida Las Villas corresponde a una vía de la malla vial arterial que contabiliza dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios para obtener edificabilidad adicional.

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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

De conformidad con lo expuesto, debido a la relación que tiene el Plan Parcial respecto a las obras de carga general, en especial con la Avenida Las Villas, los Curadores Urbanos de Bogotá no podrán otorgar licencias urbanísticas dentro del marco del Ciudad Lagos de Torca, entretanto no se suscriba el contrato fiduciario que permita la constitución del fideicomiso Lagos de Torca y este certifique que se aseguraron las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de la Operación 1, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud dentro de lo establecido en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por el artículo 1º 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".

Cordialmente,

Miguel Henao Henao

Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Hernán Javier Rodríguez Cervantes, P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. *H*

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**