



Bogotá, D. C., 08 de julio de 2019

Doctora  
**CAROLINA LOZANO OSTOS**

Ciudad

**Radicado:** 1-2019-30671.

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta - Unidad Funcional 2 (la "U occidental").

Cordial saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se solicita pronunciamiento respecto de las conclusiones en cuanto a la aplicación de diferentes disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 088 de 2017, específicamente si:

*"(...) 1. Para decretar el punto de equilibrio de la Unidad Funcional en los términos del Artículo 170 anteriormente citado es necesario que el fideicomiso haya asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de esta. Esto implica entonces que se hayan aportado y/o asegurado, a través de la presentación y aporte de avales bancarios, o mecanismos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca, el valor presupuestado de las obras en las formas de pago descritas en el Artículo 183*

*2. En el caso en el que los recursos se hayan asegurado bajo la forma de pago número 3 del Artículo 183, aprobados por la interventoría los estudios, diseños y presupuestos definitivos de las obras, se contará con un plazo de 30 días hábiles para iniciar los aportes de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 y 2, siempre que se haya alcanzado el Punto de Equilibrio de la Operación 1 o el punto de equilibrio de la Unidad Funcional correspondiente.*

*3. El decreto no establece restricción alguna para que una vez se aprueben por parte de la interventoría los estudios, diseños y presupuestos de una obra que hace parte de la unidad funcional los pagos correspondientes a esta se realicen para poder iniciarla, sin perjuicio de que los diseños de otras obras sigan en proceso. Lo anterior siempre que se hayan asegurado, en las condiciones del Artículo 170 los recursos para la totalidad de las obras de la Unidad Funcional."*

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 7

A continuación 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 1ª 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”.

El artículo 170 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 5 del Decreto Distrital 425 de 2018, establece:

**“ARTÍCULO 170. Punto de Equilibrio de obras de Carga General.**

*Las obras correspondientes a la Operación 1 podrán iniciar una vez la Fiduciaria certifique que se hayan asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para su ejecución que deberán ser al menos seiscientos setenta mil millones de pesos (\$670.000.000.000,00) más aquellos requeridos para la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, de conformidad con el presupuesto señalado en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Decreto. La cifra anteriormente mencionada se ajustará mensualmente a partir del 3 de marzo de 2017, de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) reportado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.*

*Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las obras correspondientes a la Operación 1 se podrá dividir en Unidades Funcionales. Para cada una de las Unidades Funcionales el Comité Fiduciario del Fideicomiso Lagos de Torca establecerá un punto de equilibrio que asegure las fuentes de financiamiento o los recursos para la ejecución de las obras de Carga General correspondientes a las mismas, incluyendo los recursos requeridos para la compra y/o expropiación de los inmuebles, de acuerdo con presupuesto señalado en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto. Una vez cumplido el punto de equilibrio de una Unidad Funcional se podrán iniciar las obras de Carga General requeridas para el desarrollo de los planes parciales correspondientes.*

*Las condiciones para que las obras de carga general habiliten las Unidades Funcionales son las siguientes:*

- 1. Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) de la Unidad Funcional con la infraestructura matriz de suministro de acueducto existente.*

2. Que las obras conecten el (los) plan (es) parcial (es) de la Unidad Funcional con la infraestructura troncal de alcantarillado sanitario y pluvial existente.

3. Que las obras de carga general de la Operación 1 que se realicen por los desarrolladores con los recursos asegurados por una o más Unidades Funcionales aprobadas, junto con otras vías tipo V-1, V-2, V-3, V-4 o V-5 que sean ejecutadas en la primera etapa de los planes parciales de la Unidad Funcional, generen conexiones viales de dos carriles por sentido o tres carriles en un sentido entre dos puntos de la malla vial arterial principal existente o entre la malla vial arterial principal existente y los límites de Ciudad Lagos de Torca con las avenidas Laureano Gómez o Boyacá, siempre cumpliendo con las condiciones establecidas en este Decreto. Estas conexiones viales deberán conectar a tres o más planes parciales y podrán incluir pasos temporales a nivel cuando sea necesario atravesar vías férreas, de conformidad con la normatividad nacional vigente.

**Parágrafo 1:** Las formulaciones de los planes parciales que se habiliten por Unidades Funcionales deberán definir las obras de infraestructura vial y de servicios públicos necesarias para el desarrollo de sus unidades de gestión.

**Parágrafo 2:** Previo a la certificación del Punto de Equilibrio de una Unidad Funcional o de la Operación 1, los aportantes de recursos en dinero podrán solicitar al Fideicomiso Lagos de Torca la ejecución de estudios y diseños de Obras de Carga General con los recursos aportados por ellos mismos en los términos establecidos en el presente Decreto. Estos estudios y diseños deberán prever las intersecciones y conexiones con otros diseños en curso o ya existentes y deberán cubrir el tramo completo dentro de esa Unidad Funcional de las vías y las redes a ser diseñadas.

**Parágrafo 3:** Sólo se podrán otorgar licencias urbanísticas para los predios localizados al interior de las Unidades Funcionales aplicando las normas de este Decreto, cuando se allegue al Curador Urbano el certificado de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP al que se refiere este parágrafo.

La solicitud de certificación deberá ser radicada ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca. Esta deberá incluir el listado de las obras a ser desarrolladas dentro de la Unidad Funcional y un certificado expedido por el Gerente del Fideicomiso Lagos de Torca donde se ratifique que se han asegurado las fuentes de financiamiento o los recursos para el desarrollo de las obras de carga general de la Unidad Funcional formulada, incluyendo la adquisición y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar. Una vez recibida la solicitud, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP contará con un término de diez (10) días hábiles para verificar que la Unidad Funcional formulada cumple con las condiciones establecidas en los numerales establecidos en este artículo y deberá expedir la certificación.

*Una vez sean certificadas las Unidades Funcionales que contienen la totalidad de las obras de la Operación 1, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP expedirá la certificación del Punto de Equilibrio de Ciudad Lagos de Torca con el cual podrán ser expedidas las licencias de urbanización en el ámbito del proyecto, sujeto al cumplimiento de los demás requisitos de ley.*

*Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV del presente decreto. Las condiciones establecidas en este párrafo no serán aplicables a los predios que hayan demostrado derechos adquiridos en su proceso de urbanización.*

**Parágrafo 4:** *El Fideicomiso Lagos de Torca deberá firmar convenios y/o instrumentos 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.*

**Parágrafo 5:** *Los aportes de recursos y suelos realizados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto modificadorio se regirán por el reparto de cargas y beneficios descrito en el presente capítulo y no serán restituidos a sus aportantes salvo los casos descritos a continuación.*

*Si pasados 30 meses, a partir de la celebración del contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV 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 la fecha de entrada en vigencia del presente decreto modificadorio hayan sido aportados deberán ser restituidos a sus aportantes. Esta restitución no comprenderá los recursos y suelos que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:*

- 1. Que se hayan aportado para la ejecución de las Unidades Funcionales aprobadas por el Comité Fiduciario del Fideicomiso Lagos de Torca.*
- 2. Que hayan generado Unidades Representativas de Aporte utilizadas en actuaciones urbanísticas.*
- 3. Aquellos cuyos aportantes hayan dado la instrucción al Fideicomiso Lagos de Torca que no se les realice la restitución acá mencionada.*

*De igual forma, si pasados 30 meses, a partir de la celebración del contrato de fiducia al que se refiere el Capítulo III – Fideicomiso del Título IV 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 aportantes de suelos de carga general que no hagan parte de Unidades Funcionales habilitadas y sobre los cuales no se hayan ejecutado obras, podrán solicitar al Fideicomiso Lagos de Torca la restitución de sus predios, previa cancelación de las Unidades Representativas de Aporte y las certificaciones correspondientes.”.*  
(Subrayado fuera del texto)

De igual manera, el artículo 183 del Decreto Distrital 088 de 2017, modificado por el artículo 10 del Decreto Distrital 425 de 2018, dispone:

**“ARTÍCULO 183 Formas de pago de los aportes en dinero vinculados al Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Los aportes en dinero para la ejecución de obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles, cuando a ello haya lugar, se realizarán de acuerdo con las siguientes alternativas:

1. Con un solo pago de contado sin necesidad de aportar avales bancarios o mecanismos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca como garantía.

2. Siempre que se aporten avales bancarios o mecanismos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca como garantía, con un pago del 40% del monto total del aporte en el mismo momento de vinculación al Fideicomiso Lagos de Torca, un pago del 20% del monto total a aportar a seis meses de efectuado el primer aporte, un pago del 20% del monto total a aportar a los doce meses de efectuado el primer aporte y un pago final del 20% del monto total a aportar, a los 18 meses de efectuado el primer aporte.

3. Antes de alcanzar el punto de equilibrio de la Operación 1 o los puntos de equilibrio de las Unidades Funcionales, según corresponda, hasta tanto no se hayan acreditado los aportes de recursos necesarios para la ejecución de la Operación 1 o para la ejecución de la Unidad Funcional correspondiente, de la siguiente manera: el 90% de los aportes de recursos económicos podrán acreditarse a través de la presentación y aporte de avales bancarios, o mecanismos fiduciarios irrevocables en favor del Fideicomiso Lagos de Torca como garantía; y el 10% restante deberá aportarse efectivamente en dinero, el cual se podrá utilizar para el desarrollo de estudios, diseños y presupuestos de una Unidad Funcional.

Desde la fecha en la que se hayan aprobado por la interventoría los estudios, diseños y presupuestos definitivos de las obras de la Operación 1 o de las obras de la Unidad Funcional, según corresponda, los aportantes contarán con un plazo de 30 días hábiles para iniciar sus aportes de acuerdo con lo establecido en los numerales anteriores, en cuyo caso

los plazos empezarán a contar desde la fecha en la que se haya alcanzado el Punto de Equilibrio de la Operación 1 o el punto de equilibrio de la Unidad Funcional correspondiente.

*Sin embargo, en el escenario en el que el presupuesto de la Unidad Funcional aprobado por la interventoría supere en más de un diez por ciento(10%) el presupuesto inicial con base en el cual se realizaron los aportes en dinero descritos en el primer inciso del presente numeral, podrán los aportantes solicitar la cancelación de la garantía entregada por el 90% restante a aportar y la devolución de los recursos aportados que no se hayan invertido por el Fideicomiso en estudios, diseños, presupuestos o gastos administrativos siempre que se cancelen las certificaciones de Unidades Representativas de Aportes correspondientes a dicha suma devuelta ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.*

**Parágrafo 1:** *En los casos de los numerales anteriores y para efectos de los beneficios por pronta entrega establecidos en el artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General” del presente decreto, se tomará como fecha de aporte la del primer pago de contado siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas para el aporte de las sumas de dinero restantes.*

**Parágrafo 2:** *En aquellos casos en los que el aportante de recursos no cumpla con las condiciones establecidas en este artículo y para efectos de la determinación del número de Unidades Representativas de Aporte asignados como consecuencia de su aporte, corresponde a la entidad fiduciaria abstenerse de dar aplicación a los criterios de asignación de Unidades Representativas de Aporte por fuera de los plazos establecidos, la fiduciaria deberá dar aplicación a lo dispuesto en el numeral primero del artículo 181 “Equivalencias de intercambio por aportes de recursos en dinero para la ejecución de obras y/o la compra de predios de Carga General.”*

De la lectura armónica y sistemática de las disposiciones en mención, en concepto de esta Secretaría:

La ejecución de obras correspondientes a la Operación 1 se podrá dividir en Unidades Funcionales, para lo cual el Comité Fiduciario del Fideicomiso Lagos de Torca establecerá para cada una de dichas Unidades un punto de equilibrio que asegure las fuentes de financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las obras de cargas generales que le corresponde, incluyendo los recursos requeridos para la compra y/o expropiación de los inmuebles, de acuerdo con presupuesto señalado en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del Decreto de adopción de Ciudad Lagos de Torca y sus modificaciones, según sea el caso.

Cuando la norma hace referencia a establecer las fuentes de financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las obras, debe ser entendida en los términos del artículo 183, el cual reglamenta los aportes en dinero para la ejecución de obras de carga general, incluyendo la compra y/o expropiación de inmuebles.

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

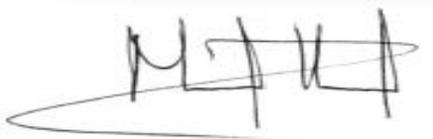
BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Página 6 de 7

De igual manera, si los aportes se realizan dando aplicación a la alternativa contenida en el numeral 3 del artículo 183 ibídem, desde la fecha en la que se hayan aprobado por la interventoría los estudios, diseños y presupuestos definitivos de las obras de la Operación 1 o de las obras de la Unidad Funcional, según corresponda, los aportantes contarán con un plazo de 30 días hábiles para iniciar sus aportes de acuerdo con lo establecido en los numerales de dicho artículo, en cuyo caso los plazos empezarán a contar desde la fecha en la que se haya alcanzado el Punto de Equilibrio de la Operación 1 o el punto de equilibrio de la Unidad Funcional correspondiente.

Debe advertirse que en los artículos mencionados se destaca la obligación de asegurar el financiamiento o los recursos necesarios para la ejecución de las obras de cargas generales que correspondan, incluyendo los recursos requeridos para la compra y/o expropiación de los inmuebles, sin que exista restricción alguna de iniciar obras que cuenten con aprobación de estudios, diseños y presupuestos, mientras se adelantan los estudios, diseños y presupuestos de otras obras que correspondan a la misma unidad funcional.

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista Subsecretaría Jurídica