

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871

Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: X Dirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



MEMORANDO

Fecha: 31 de marzo de 2017

Para: **CAMILA NEIRA ACEVEDO**
Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana

EDUARDO NATES MORON
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

De: **MIGUEL HENAO HENAO**
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Radicado: 3-2017-002302.

Asunto: Concepto jurídico compensación estacionamientos Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad CAN"

Apreciados Camila y Eduardo:

Esta Dirección recibió la solicitud de concepto jurídico respecto de la exigencia del número de estacionamientos exigibles al Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad CAN" y si le son aplicables las normas de compensación.

Como quiera que el tema objeto de consulta obliga a realizar el estudio de varias figuras jurídicas y urbanísticas, las mismas se realizarán por separado.

I. NORMAS GENERALES PARA LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.

En primer lugar, se tiene que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 define los Planes Parciales de la siguiente manera:

"Planes parciales. Definición y objetivos Los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871 Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



El Plan Parcial cumplirá las siguientes funciones:

1. Desarrollar y complementar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Integrar en el territorio las decisiones de otros instrumentos de planeamiento, de manera que se logre la integración de las intervenciones sectoriales y se programen de manera coordinada la ejecución de las obras de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y la generación de espacio público.
3. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.
- (...)
5. Adoptar y definir las condiciones específicas de aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo.
6. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley y de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.
7. Definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial (...) Subrayado fuera del texto.

De otra parte, el artículo 376 ibídem contiene las normas generales para el Tratamiento de Renovación Urbana y en sus numerales 1º y 5º señala:

(...) 1. Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

(...)

5. La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial o ficha normativa. Se permitirá en ambos casos, el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales (...) Subrayado fuera del texto.

II. ESTUDIO DE TRÁNSITO.

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**

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871 Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



El artículo 1º del Decreto Distrital 596 de 2007¹ define el estudio de tránsito como el "(...) Estudio que contiene el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto."

En el caso en concreto, se tiene que el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad CAN" cuenta con concepto técnico favorable condicionado tal y como se indica en el oficio SDM-DSVCT-1660027-16 del 12 de diciembre de 2016 expedido por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad, en el cual, frente al cupo de estacionamiento requeridos por norma y demanda, se estableció lo siguiente:

Tabla 6. Cupos de estacionamientos por norma y por demanda requeridos por el Plan Parcial.

AREAS GENERALES			REQUERIDOS, según POT, de acuerdo al DTS PPRUCCAN			DEMANDA, según Estudio de Tránsito PPRUCCAN						
MZ	USO	AREA GENERADORA Y VIVIENDAS	Privados	Visitantes	Total	Autos totales	Autos	Movilidad Reducida	Motos	Cupos de Taxis	Bicicletas	Camiones
B03	RESIDENCIAL	279	282	82	364	279	270	9	16	0	279	0
B04	SERVICIOS EMPRESARIALES	82,455	1022	848	1870	750	725	25	221	8	750	3
B05	RESIDENCIAL	662	664	152	816	662	640	22	37	0	662	0
B06	RESIDENCIAL	717	720	169	889	717	693	24	40	0	717	0
B07	DOTACIONAL S.U.B.	220,560	2647	1544	4191	3280	3170	109	901	19	3280	29
B09	RESIDENCIAL	696	699	164	863	696	673	23	39	0	696	0
B10	DOTACIONAL S.U.B.	77,879	923	582	1506	1158	1119	39	318	7	1158	10
B11	DOTACIONAL	40,436	188	171	360	601	581	20	165	4	601	5
B12	DOTACIONAL S.U.B.	88,008	1056	616	1672	1309	1265	44	360	8	1309	11
B13	MÚLTIPLE (SERVICIOS EMPRESARIALES)	48,785	475	282	757	444	429	15	131	5	444	2
C02	RESIDENCIAL	262	265	81	346	262	253	9	15	0	262	0
C03	DOTACIONAL S.U.B.	63,788	757	475	1232	948	917	32	261	6	948	8
SUBTOTAL	Servicios Comerciales	131,240	1,497	1,130	2,627	1,193	1,153	40	351	12	1,193	4
	Dotacional	490,671	5,571	3,388	8,961	7,296	7,053	243	2,005	43	7,296	64
	Residencial	2,616	2,630	648	3,278	2,616	2,529	87	145	0	2,616	0
TOTAL					14866	11105	10735	370	2502	55	11105	68

Fuente: Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudad CAN.

¹ "Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital"

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871 Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



El mencionado Estudio de Tránsito fue elaborado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 769 de 2002², que indica que los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante de generación de viajes deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción; en concordancia con el artículo 187 del Plan de Ordenamiento Territorial – POT que señala “ (...) *Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces*”.

En lo que respecta a la diferencia entre lo dispuesto en el Cuadro Anexo 4 del POT “Exigencia General de Estacionamientos por Uso” y el Estudio de Tránsito SDM-DSVCT-1660027-16 del diciembre de 2016, se debe tener en cuenta la Nota General 8 del citado anexo en la que señala:

“Notas Generales:

(...)

8. La delimitación de zonas de demanda diferentes dentro de un mismo sector normativo corresponde a la reglamentación específica que se adopte mediante ficha normativa en el marco de cada UPZ o instrumento normativo.”

III. PAGO COMPENSATORIO DE ESTACIONAMIENTOS.

En primer lugar, se tiene que el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 define los fondos de compensación como el “(...) *mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.*”

De otra parte, para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados como consecuencia del ordenamiento urbano, el artículo 29 del Decreto 190 de 2004 contempló la posibilidad de utilizar el mecanismo de la compensación en el nivel general y zonal de la ciudad.

De conformidad con lo establecido en el artículo 391 ibídem, los Planes Parciales podrán aceptar la provisión de cupos de estacionamientos, mediante pago compensatorio al fondo respectivo en otro predio o edificación especializada en las condiciones señaladas en esta revisión y en el Plan Maestro de Movilidad.

² “Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones”:

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**

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871 Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



Por su parte, el artículo 7º del Decreto Distrital 323 de 2004³ señala que el pago compensatorio de estacionamientos procederá únicamente en los siguientes casos “(...) e). *Exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana dentro de un plan parcial o de una ficha normativa.*”

No obstante lo anterior, el pago de al Fondo Compensatorio de Estacionamientos es de carácter subsidiario tal y como lo dispone el artículo 16 ibídem, y por ende se debe “(...) *procurar, en principio, el cumplimiento de las exigencias sobre cupos de estacionamientos y porcentajes de cesiones públicas previstos en la normativa urbanística, y recurrir a este instrumento únicamente en los eventos estrictamente necesarios, previa justificación técnica sobre su procedencia (...)*”

IV. CONCLUSIONES

Así las cosas, dado que el Plan Parcial de Renovación Urbana es el instrumento en el que se articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial, y se concretan las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico, del cual hace parte para el caso en concreto el Estudio de Tránsito SDM-DSVCT-1660027-16 del 12 de diciembre de 2016 expedido la Secretaría Distrital de Movilidad, en dicho instrumento es posible acogerse a los cupos señalados en este último, que tienen sustento en la demanda para el sector teniendo en cuenta las condiciones del proyecto.

Lo anterior tiene sustento normativo en el numeral 5º del artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 que señala que “(...) 5. *La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística del plan parcial!*”

De otra parte, en el acto administrativo, previo al estudio respectivo, se deberá determinar si los 1.105 estacionamientos requeridos según el Estudio de Tránsito SDM-DSVCT-1660027-16 deben ser entregados dentro de los límites del Plan Parcial o si se permitirá la localización de estacionamientos en el área de influencia, que deberá ser definida en el mismo instrumento, o si por su parte, se autoriza el pago compensatorio de los mismos para lo cual se debe tener en cuenta el carácter subsidiario de esta figura.

En los términos expuestos, se da respuesta a la presente consulta en el marco del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

³ "Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos"

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

Anexos: No

No. Radicación: 3-2017-05251

No. Radicado Inicial: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

No. Proceso: 1186871 Fecha: 2017-03-31 17:26

Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP

Dep. Radicadora: XDirección de Trámites Administrativos

Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARIA DE PLANEACION

Miguel Henao Henao

Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Juan Fernando Calderón T. P.E Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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**