

MEMORANDO

Para: **SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO**
Directora de Economía Urbana

De: **YOHANA ANDREA MONTAÑO RIOS**
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Fecha: 13 de octubre de 2020

Radicado: 3-2020-14576

Asunto: Concepto Permuta en predios del plan parcial El Pedregal. Proceso de Nulidad y Restablecimiento del Derecho con radicado 25000233700020170016800

Respetada doctora Salgado,

Esta Dirección recibió su consulta en la que nos indica que:

"(...) la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- trasladó a esta entidad la solicitud de la sociedad Aldea Proyectos S.A, sobre la autorización para la transferencia del dominio a título de permuta, de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20844944, 50N-20844946 y 50N- 20845131 en favor del Distrito Capital, quien a su vez, en calidad de propietario, transferiría el predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20795379 y CHIP AAA0268ENTD.

Respecto de lo anterior, cordialmente solicitamos emitir los correspondientes conceptos, sobre las pretensiones, hechos y fundamentos planteados tanto en la solicitud 1-2020- 35764 y la acción de nulidad adjunta, con respecto al Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal".

A su vez el radicado a que hace referencia en su consulta, enviado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital solicitó:

"Mediante radicado 2020ER1289, la Secretaría Hacienda Distrital transfirió a la UAECD el documento por medio del cual la sociedad Aldea Proyectos S.A solicita autorización para la transferencia del dominio que pretende realizar a título de permuta, de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20844944, 50N-20844946 y 50N-20845131 en favor del Distrito Capital, quien a su vez, en calidad de propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20795379 y CHIP AAA0268ENTD, transfiere a la citada sociedad este inmueble.

Respecto de este último predio se tiene que es un bien baldío, que hace parte del

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Plan Parcial "El Pedregal", el cual fue legalizado por parte del DADEP a través de la Resolución n.º 191 del 17/06/2016, cuyo destino Catastral son vías y cuenta con un área: 3.534,41 m2.

El documento proveniente de Aldea Proyectos S.A.S indica que el área a entregar por parte de dicha sociedad en permuta es de 3.842,38 m2, correspondiente a áreas segregadas de los predios con folios de matrícula inmobiliaria 50N-20844944, 50N-20844946 y 50N-20845131. Dicha área en su integridad es concordante con EL ESPACIO PÚBLICO REFEFINIDO DE CONTROL AMBIENTAL dispuesta en el cuadro de áreas del plano 1/2 de la DELIMITACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO, aprobado para el respectivo Plan Parcial. Respecto de dicho aspecto, SE SOLICITA informar a esta Unidad si en la actualidad se mantiene la citada delimitación y área en lo correspondiente a espacio público redefinido de control ambiental en relación con los citados predios.

De acuerdo con dicha solicitud es de resaltar que, el artículo 8º Decreto Distrital 790 de 2017, que compiló las normas para la aplicación en plusvalía en el Distrito Capital junto con el artículo 15º del Decreto Distrital 803 del 20 de diciembre de 2019, coinciden en determinar que no es exigible el pago de la participación en plusvalía durante la transferencia del dominio a causa de una enajenación voluntaria a favor del Distrito Capital. Sobre el particular la norma señala:

"Decreto Distrital 803 de 2018. Artículo 15º.- Exclusiones. Se excluyen como momento de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía los siguientes eventos:

15.1. La transferencia de dominio cuando se origine por procesos de enajenación voluntaria, forzosa y/o expropiación a favor del Distrito Capital, la sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio y cesión anticipada obligatoria a favor del Distrito. (...)" (Negrilla y sublíneas fuera de texto).

No obstante, se han generado las siguientes inquietudes relacionadas con la liquidación del efecto plusvalía realizada desde la UAECDD para el plan parcial en cita:

a. ¿Es pertinente la permuta de un área de terreno que corresponde al espacio público a cambio de un área definida COMO control ambiental, cuando ese terreno debe ser entregado legal y formalmente de manera gratuita al Distrito Capital en concordancia con lo aprobado en el Decreto Distrital n.º 188 del 14 de mayo de 2014 que aprobó el Plan Parcial "El Pedregal" en lo correspondiente a cargas urbanísticas (Plano n.º 1/2 Delimitación área de planificación y localización áreas de dominio público)?

b. En caso de llevarse a cabo dicha permuta ¿Qué consecuencias tendría dicha transferencia respecto de la formulación realizada para el citado plan parcial en lo correspondiente a índices de construcción, ocupación y cargas? En caso de existir cambio en dichos aspectos técnicos ¿Procede la modificación de este plan

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

parcial?”.

En primer lugar, es necesario precisar que la consulta elevada por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, es referente a la solicitud presentada por la Sociedad Aldea Proyectos S.A., ante la Secretaría Distrital de Hacienda para efectuar permuta en el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, punto que no se observa dentro de la demanda de acción de nulidad y restablecimiento del derecho presentada por la Fiduciaria ITAU y la sociedad Aldea Proyectos S.A. contra los actos administrativos (Resol. 0626 y 1138 de 2017, expedidas por la UACD) que liquidaron la plusvalía del mencionado plan parcial.

Teniendo esto claro, se procede a resolver los 2 interrogantes planteados por la UACD:

a. ¿Es pertinente la permuta de un área de terreno que corresponde al espacio público a cambio de un área definida COMO control ambiental, cuando ese terreno debe ser entregado legal y formalmente de manera gratuita al Distrito Capital en concordancia con lo aprobado en el Decreto Distrital n.º 188 del 14 de mayo de 2014 que aprobó el Plan Parcial “El Pedregal” en lo correspondiente a cargas urbanísticas (Plano n.º ½ Delimitación área de planificación y localización áreas de dominio público)?

R/ En relación con la solicitud para autorizar una permuta, como indica el antecedente de la pregunta, es preciso anotar que de acuerdo con las funciones señaladas en el Decreto Distrital 016 de 2013, esta Dirección no puede indicar o autorizar si procede o no la permuta, como quiera que se trata de un contrato entre 2 propietarios y en cuyo negocio no puede intervenir esta Secretaría, aún cuando una de las partes sea una entidad distrital. Precisamente, en ese sentido, estaríamos desbordando las competencias asignadas, como quiera que para determinar dicha permuta, debe asignarse el valor comercial de cada predio y definir la condición jurídica de los predios, además de un estudio técnico, lo cual sólo es atributo de cada uno de los propietarios de dichos inmuebles.

Incluso, es preciso aclarar que los bienes baldíos son aquellos que estando dentro del territorio de la República de Colombia, no pertenecen a ninguna otra persona y por ende son de propiedad de la República de Colombia, tal y como lo indica el artículo 675 del Código Civil Colombiano: “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”. Sin embargo, nos indica la consulta que ese predio baldío, objeto de permuta, “es un bien baldío, que hace parte del Plan Parcial “El Pedregal”, el cual fue legalizado por parte del DADEP a través de la Resolución n.º 191 del 17/06/2016, cuyo destino Catastral son vías y cuenta con un área: 3.534,41 m²”. En este aspecto es necesario advertir que el artículo 1º de la Resolución 191 de 2016, expedida por el DADEP, indica que “declaro mediante el presente acto administrativo el dominio pleno a nombre de Bogotá Distrito Capital (representado para estos efectos legales por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público)”, cuya cabida superficiaria real del inmueble se encuentra “identificada en el plano topográfico denominado “**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL PEDREGAL**”, proceso en el cual intervino la UACD, tal como lo

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7º de la Ley 527 de 1999.

indica la mencionada Resolución.

Esto nos conlleva a indicar que la entidad que puede disponer de este predio es el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y ante quien debe elevarse la respectiva consulta por parte del peticionario y demás entidades distritales involucradas.

Igualmente, debe dejarse claro que lo aprobado en el Decreto Distrital 188 de 2014, que adoptó el Plan parcial de renovación urbana El Pedregal, debe ejecutarse en los términos dispuestos en dicho acto administrativo, el cual goza del principio de legalidad. Es decir, no podrán cambiarse sus condiciones o áreas definidas en el plan, tal como lo indicó el Parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 188 de 2014 que adoptó el Plan Parcial objeto de estudio, el cual indica: *"Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y las condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Anexo 1 denominado "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial".*

En relación con el segundo interrogante: *b. En caso de llevarse a cabo dicha permuta ¿Qué consecuencias tendría dicha transferencia respecto de la formulación realizada para el citado plan parcial en lo correspondiente a índices de construcción, ocupación y cargas? En caso de existir cambio en dichos aspectos técnicos ¿Procede la modificación de este plan parcial?"*.

R/ En caso de que procediera dicha permuta, es necesario realizar primero la modificación del plan parcial, de acuerdo con lo expuesto anteriormente. Las modificaciones al plan parcial están contempladas en el artículo 55 del mencionado Decreto Distrital 188 de 2014 y proceden en las condiciones señaladas, así:

"Artículo 55. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012".

Lo anterior, en armonía con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica:

"ARTICULO 2.2.4.1.3.1 Expedición del decreto de adopción del plan parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.

Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Finalmente, es preciso indicar que el presente concepto se emite en el marco de las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013, “*Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*” y 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*”.

Cordialmente,



Yohana Andrea Montano Rios
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Sandra Milena Neira Sánchez – Profesional Especializado

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.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*