

MEMORANDO

Fecha: 29 de mayo de 2018

Para: **EDUARDO NATES MORÓN**
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

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

Radicado: 3-2018-08963.

Asunto: Dependencia de apoyo. Oficio IDU traslado derecho de petición con radicado IDU 20185260221532 de 2018.

Apreciado Eduardo:

Esta Dirección recibió la solicitud del asunto, mediante la cual informa que en atención al derecho de petición del señor Jorge Santiago Quintero B. en calidad de representante legal de la sociedad Agrocuena S.A.S., trasladado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, solicitó concepto técnico a las Direcciones de Planes Parciales y Planes Maestros y Complementarios para responder los numerales 3.3. y 3.4., y requirió conocer el aporte que desde esta Dirección se puede realizar a la consulta elevada por el ciudadano.

Al respecto, es de anotar que atendiendo las competencias asignadas por el literal e) del artículo 37¹ del Decreto Distrital 016 de 2013 se da respuesta de manera general a las inquietudes planteadas por el IDU en los numerales 3.3. y 3.4 de su consulta, en los siguientes términos:

Pregunta 3.3. *“Que se señale que al tratarse de una obra de utilidad pública no se requiere de licencia de subdivisión, en los términos del Artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 “Licencias de subdivisión y sus modalidades”.*

En relación con la licencia de subdivisión, el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015², señala:

“Artículo 2.2.6.1.1.6. Licencia de subdivisión y sus modalidades. *Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.*

¹ “ARTÍCULO 37º. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. - Son funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:

(...)

e) Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría. (...)”

² Modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 2218 de 2015.

(...)

Parágrafo 3º. *No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra. (...)* (Subrayado fuera de texto).

En ese orden de ideas, constituye una excepción a la exigencia previa de obtener licencia para la subdivisión de uno o varios predios cuando se requiera subdividir el predio para la ejecución de obras de utilidad pública.

Ahora bien, determinar si en el caso en estudio se aplica la excepción antes referida frente a la exigencia de la licencia de subdivisión por motivo de la ejecución de obras públicas no corresponde definirlo a esta Secretaría, ya que se debe evaluar si se cumple con el requisito “ejecución de obras de utilidad pública” cuya valoración corresponde al IDU como responsable del desarrollo de las obras de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo y tal como se desprende del literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997³.

Pregunta “3.4. *Que se manifieste respecto a la posibilidad de entregar estas áreas en el marco de un reparto de cargas y beneficios, en los términos del Decreto Distrital 327 de 2004, para que sus propietarios puedan entregar este suelo y acceder a cambio a mayor edificabilidad.”.*

Con base en el desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prevé que se deben establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

El reparto se puede reglamentar a través de los POT y de los instrumentos que lo desarrollan o de la norma urbanística que contemple el proyecto y que determine que por las condiciones del suelo y de tratamiento hay lugar al reparto de cargas y beneficios.

En ese sentido, el reparto de cargas y beneficios depende del tipo de proyecto, del instrumento con el que se va a desarrollar, del tratamiento del sector y del tipo de intervención y significa “(...) otorgarle por parte de la administración, más derechos al urbanizador, representados en altura, usos, índices de ocupación, etc. Y en contraprestación la ciudad recibe entre otras mayores áreas de espacio público (...)”⁴.

³ “**Artículo 58º.-** Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:
(...)
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)”.

⁴ Ordenamiento Territorial y Derecho Urbano. Pedro Antonio Solarte Portilla. Editorial Leyer. Pag.338

Ahora bien, de conformidad con lo expresado por el peticionario en su comunicación, el área objeto de la consulta corresponde, como lo señalan la Dirección de Planes Parciales⁵ y la Dirección de Planes Maestros y Complementarios⁶, a un área de terreno que debe ser entregada al Distrito Capital por el promotor del Plan de Implantación del Centro Comercial Titán Plaza (Resolución 776 de 2008) como parte de las acciones de mitigación, y que, a su vez, conforme al Convenio de Asociación No. 036 de 2009 suscrito entre el IDU y OSPINAS Y CIA y CUSEZAR S.A. “(...) se establecieron las obligaciones que estos últimos, como promotores del Centro Comercial Titán Plaza, debían asumir en el marco del reparto de cargas y beneficios de dicho proyecto, correspondientes a las obras de infraestructura vial (...)”⁷.

En el evento en el cual en el Plan de Implantación para el Centro Comercial Titán y en el Convenio suscrito entre el IDU, Ospinas y Cía y Cusezar S.A. haya quedado la obligación en cabeza del promotor de adquirir, construir y entregar el tramo de la Avenida de la Constitución, serán estos los responsables de adelantar las gestiones correspondientes para su cumplimiento determinando los mecanismos jurídicos idóneos para ello.

Ahora bien, es importante señalar que los planes de implantación son un instrumento de planeamiento que están orientados a fijar las condiciones necesarias para lograr el óptimo funcionamiento de los usos comerciales de escala urbana y metropolitana, entre otros; en este orden de ideas no constituye título traslativo de dominio, ni modo adquisitivo del derecho de propiedad, ni conlleva pronunciamiento acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión respecto de los predios incluidos dentro de su ámbito de aplicación.

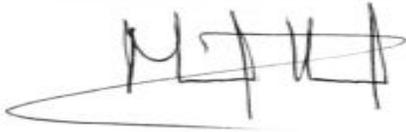
Respecto de la posibilidad de entregar el área destinada a la Avenida de la Constitución indicada en el Plan de Implantación en el marco del reparto de cargas y beneficios establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004, será el Curador Urbano en el trámite de la licencia de urbanización el que deberá definir esta posibilidad, lo anterior con fundamento en los artículos 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Cordialmente,

⁵ Radicado 3-2018-07753.

⁶ Radicado 3-2018-08249.

⁷ Literal 1.7. de la comunicación 20185260221532.



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Adriana Silva Ordoñez – P.E. – DACJ.

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