

Bogotá, 3 de abril de 2018

Señores:

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

Ciudad

Ref.: **SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA No. IDU-SA-DTDP-001-2018**

ENAJENACIÓN DIRECTA MEDIANTE SUBASTA DE CINCO (5)
INMUEBLES (PARQUEADEROS) DE PROPIEDAD DEL IDU,

Respetados Señores,

Teniendo en cuenta la publicación realizada por la Dirección Técnica de Procesos Selectivos de la entidad, consideramos en términos generales que el pliego tiene unas condiciones habilitantes aceptables, en las cuales no se determinan requisitos excesivos. Sin embargo, se hace necesario revisar los precios mínimos a los que se están ofertando los lotes y el saneamiento jurídico de los mismos. Por ello, la Cámara Regional Bogotá y Cundinamarca – CAMACOL B&C., de manera atenta remite las siguientes observaciones e inquietudes frente al proceso de referencia.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

A) CAMBIOS EN LA DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES

La ley 388 de 1997 prevé que el procedimiento de adquisición de predios se puede desarrollar mediante dos posibilidades. La primera, obedece a un trámite de enajenación voluntaria consagrada en el artículo 61. La segunda, mediante una decisión motivada, que consiste en el mecanismo de la expropiación consagrado en el artículo 55 de la misma ley, en el cual la Administración Distrital debe justificar las razones de utilidad pública e interés social que sustentan la destinación específica que se le otorgan a los inmuebles que se pretenden adquirir.

Sobre tal menester, el artículo 58 de la ley 388 de 1997 (que modificó el artículo 10 de la ley 9ª de 1989) califica de utilidad pública e interés social, la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social, el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, los proyectos para producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios, entre otros. Así también, el artículo 59 ibidem, señala que para dichos fines “la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios así como los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del

Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos podrán adquirir por enajenación voluntaria”, los bienes necesarios para la realización de tales proyectos”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 33 de la ley 9ª de 1.989 establece para las entidades públicas adquirentes, las siguientes obligaciones: **a) Aplicar el bien al fin para el cual se adquirió.** b) Ejecutar el proyecto en un tiempo determinado y, c) Dejar expresa constancia de la destinación del bien en la escritura pública de compraventa o en los actos de adquisición de este.

El anterior esquema normativo, constituye una obligación multidimensional dirigida a las entidades públicas y los servidores que fungen como representantes de ellas, que reitera el deber legal de adelantar sus procesos de adquisición y enajenación de bienes inmuebles con observación estricta de los fines que determina el ordenamiento jurídico territorial encaminados a materializar el bienestar y el interés público con observancia de los principios de eficacia, eficiencia y el buen uso del erario público.

Con ocasión del proceso de venta mediante pública subasta No IDU-SA-DTDP-001-2018 de cinco (5) inmuebles (algunos parqueaderos) de propiedad del IDU, el cual, se desarrollará a través de un mecanismo de selección abreviada, ha surgido para el gremio la inquietud jurídica respecto al cambio de destinación de los inmuebles objeto de oferta (parqueaderos), los cuales, actualmente prestan los servicios para los cuales fueron adquiridos.

Dicho cuestionamiento ha surgido en virtud del fallo proferido por el juez administrativo 26 a raíz de una acción popular interpuesta en el año 2015 como consecuencia de la decisión del distrito de utilizar los predios de siete parqueaderos públicos que fueron declarados de utilidad pública, que se encontraban ubicados entre las calles 82 y 109 y las carreras 11 y 17 y sobre los cuales, se pretendía construir 372 viviendas de interés prioritario (VIP) y 356 parqueaderos públicos.

En ese entonces, la autoridad judicial expresó de forma clara que los inmuebles que son adquiridos por motivos de utilidad pública, en cumplimiento de la Ley 9 de 1989, solo podrán ser la destinados para los fines establecidos y no otros y que los motivos de utilidad pública son incólumes y no puede ser objeto de división o transformación alguna.

Sobre el proceso de referencia objeto de análisis, si bien es claro, que dentro del proceso licitatorio se presentan una serie de conceptos por parte de las entidades competentes en los cuales se argumentan técnicamente que han cambiado las condiciones para la ciudad, y en ese sentido, ,su destinación también podría ser objeto de dicho cambio, no queda totalmente claro si el proceso de venta a través de pública subasta se está desarrollando de conformidad con los requisitos expresados en el artículo 33 de la ley 99 de 1989 ni cual es el fundamento legal que

autoriza de enajenación de los inmuebles objeto de venta dentro del proceso de contratación.

En este orden de ideas , partiendo de la circunstancia de que las razones de utilidad pública para la destinación inicial de los inmuebles objeto de venta ya no encuadra dentro del supuesto de hecho consagrado en el artículo 33 de la Ley 9 de 1989, sería de gran utilidad para el gremio identificar los fundamentos fácticos ,jurídicos y económicos que ocasionaron el cambio de destinación de los inmuebles de referencia y que sirven de sustento para afirmar que el proceso de selección abreviada que se está adelantando por el IDU se encuentra acorde con el ordenamiento jurídico vigente.

CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

B) AVALÚOS CATASTRALES

De acuerdo con el párrafo del artículo 24 de la ley 1450 de 2011, *“El avalúo catastral de los bienes inmuebles (...) no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial”*. Contrastando algunos de los valores comerciales de subasta comunicados por el IDU con los avalúos catastrales vigencia 2017, observamos que en 2 casos se presenta una diferencia inferior a la señalada por la norma citada:

Dirección	Avalúo Comercial IDU	Avalúo Catastral (2017)	Diferencia
CL 109 N° 17 - 46	7.554.919.440	4.150.492.824	54,9%
CR 11A N° 88 - 49	13.980.849.600	5.777.963.000	41,3%

Sugerimos entonces revisar la diferencia en los avalúos de estos dos predios de acuerdo a la norma señalada anteriormente.

Con base en los planteamientos expuestos, esperamos se considere y acoja lo aquí presentado. Vale la pena señalar que estamos en disposición de ampliar o discutir en el momento en que lo considere pertinente lo contenido en el presente documento.

Cordialmente;

MARTHA CECILIA MORENO MESA
Gerente Regional