

Bogotá D.C., 13 de mayo de 2022

Doctora  
**MARIA MERCEDES JARAMILLO**  
**Secretaria de Despacho**  
Secretaría Distrital de Planeación  
Ciudad

**Referencia:** observaciones de Camacol Bogotá y Cundinamarca al proyecto de decreto por medio del cual se reglamentan los mecanismos para pago compensatorio en dinero de obligaciones urbanísticas.

Respetada Secretaria, reciba un cordial saludo:

Mediante el presente documento, remitimos a usted los comentarios y observaciones del Gremio frente al proyecto de decreto *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local establecidas en Decreto Distrital 555 de 2021 y se dictan otras disposiciones”*, con el fin de aportar al entendimiento y al desarrollo de los instrumentos de gestión que reglamentarán el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

Así las cosas y descrito el fin de nuestra comunicación, a continuación, nos permitimos referirnos a los puntos más importantes que encontramos pueden ser ajustados y modificados, atendiendo a argumentos técnicos y jurídico en los siguientes términos:

#### **1. Comentarios al Considerando.**

El artículo 8 de la Ley 2079 de 2021, **por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat**, determina que:

*“(…) La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la **acción urbanística** de las entidades distritales y municipales, **referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto (…)**.”* (negrilla fuera de texto).

De la misma manera, el artículo 8 establece los requisitos que deben contener las acciones urbanísticas, para su efectiva legalidad, dejando de manera expresa que:

*(…) “Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. **En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o***

*los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional".* (Negrilla fuera de texto).



Frente a estos postulados de la norma nacional, vemos que contrario a los requisitos que establece la Ley, el proyecto de Decreto inicialmente publicado no contiene en su parte considerativa el correspondiente sustento técnico y financiero que permita entender cuál fue la metodología utilizada para calcular: (i) el valor por metro cuadrado de desarrollo de parque, correspondiente a seiscientos veintisiete mil pesos (\$627.000 COP), (ii) el valor de trescientos ochenta y nueve mil pesos (\$389.000 COP) correspondiente a la compensación en suelo para la carga general de espacio público y equipamiento para proyectos que se desarrollen en el tratamiento de desarrollo y (iii) el valor para el pago de vías locales e intermedias, correspondiente al m<sup>2</sup> de cesión x (valor de m<sup>2</sup> de vía + valor m<sup>2</sup> terreno).

Sin perjuicio de lo anterior, es importante hacer mención que si bien el pasado 5 de mayo recibimos un anexo a la exposición de motivos del acto administrativo a publicar, vemos que la página web de la Secretaría Jurídica Distrital Legal-Bog no ha publicado de manera oficial esta adición, tal y como se observa en la siguiente dirección web: <https://legalbog.secretariajuridica.gov.co/regimen-legal-publico#/acto-admin-publico/315>

Así las cosas y entendiendo que a la fecha de hoy el anexo a la exposición de motivos referido no hace parte oficial de la propuesta del acto administrativo que se encuentra publicado en la página web, vemos que a la fecha sigue sin existir el sustento jurídico, técnico y financiero que requiere el Decreto que se vaya a expedir para la compensación de cargas urbanísticas a la luz del nuevo POT.

En ese sentido y frente a la latente omisión e irregularidad que presenta el proyecto de decreto al no contener todos los requisitos que exige la norma nacional para los actos administrativos que hacen parte de las acciones urbanísticas, desde el gremio solicitamos que, con el fin de evitar que el decreto esté inmerso en una causal de nulidad<sup>1</sup> por infringir una de las normas en que debía fundarse para su expedición, esto es la Ley 2079 de 2021, se incorporen de manera oficial e íntegra los criterios técnicos

<sup>1</sup> **Ley 1437 de 2011. Código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo. Artículo 137. Nulidad.**

*"Toda persona podrá solicitar por sí, o por medio de representante, que se declare la nulidad de los actos administrativos de carácter general.*

***Procederá cuando hayan sido expedidos con infracción de las normas en que deberían fundarse, o sin competencia, o en forma irregular, o con desconocimiento del derecho de audiencia y defensa, o mediante falsa motivación, o con desviación de las atribuciones propias de quien los profirió.***

*También puede pedirse que se declare la nulidad de las circulares de servicio y de los actos de certificación y registro.*

*Excepcionalmente podrá pedirse la nulidad de actos administrativos de contenido particular en los siguientes casos:*

- 1. Cuando con la demanda no se persiga o de la sentencia de nulidad que se produjere no se genere el restablecimiento automático de un derecho subjetivo a favor del demandante o de un tercero.*
- 2. Cuando se trate de recuperar bienes de uso público.*
- 3. Cuando los efectos nocivos del acto administrativo afecten en materia grave el orden público, político, económico, social o ecológico.*
- 4. Cuando la ley lo consagre expresamente.*

**PARÁGRAFO.** *Si de la demanda se desprendiere que se persigue el restablecimiento automático de un derecho, se tramitará conforme a las reglas del artículo siguiente." (Negrilla y resaltado fuera de texto).*

que sustentan cada una de las decisiones que dieron paso al desarrollo del acto administrativo en la parte motiva del acto.



**Propuesta:** La norma debe ser expedida de manera expresa y clara, tanto en la parte motiva como en la considerativa, y debe contener todos los argumentos de índole jurídico, técnico y financiero que sustenten cómo se fijó el valor de las cargas urbanísticas a compensar, discriminando las condiciones de la metodología valuatoria que se utilizó, así como los elementos que componen cada uno de los valores propuestos en las fórmulas, para que el documento que se expida no se encuentre viciado por encausarse en algunos de los supuestos que prevé el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, como lo son que: la norma se expida con infracción de las normas en que debía fundarse o que se expida de manera irregular.

Lo anterior es fundamental ya que el sustento que se encuentra ausente en el articulado propuesto hace parte de la obligación que tienen todas las autoridades públicas de emitir actos administrativos motivados donde expongan todas las razones de hecho y de derecho que determinan el sentido de su actuar<sup>2</sup>, permitiendo así que los sujetos pasivos a los cuales va dirigido el acto administrativo, que en este caso son todas las personas que deban compensar en dinero las cargas urbanísticas que se configuren, conozcan las razones de fondo de las decisiones que lo afectan, garantizando así el debido proceso, el eventual derecho de defensa que tienen, y en especial el de la confianza en que el acto administrativo que los cubre cumple a cabalidad todas las leyes marco en que se fundamenta su actuar.

---

<sup>2</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda – Subsección A. Consejero Ponente Gabriel Valbuena Hernández. 05 de julio de 2018. Rad. No. 11001032500020100006400. "(...) La motivación de los actos administrativos es una carga que el derecho constitucional y administrativo contemporáneo impone a la administración, según la cual ésta se encuentra obligada a exponer las razones de hecho y de derecho que determinan su actuar en determinado sentido. Así, el deber de motivar los actos administrativos, salvo excepciones precisas, se revela como un límite a la discrecionalidad de la administración.

*En este orden de ideas, los motivos del acto administrativo, comúnmente llamados "considerandos", deberán dar cuenta de las razones de hecho, precisamente circunstanciadas, y de derecho, que sustenten de manera suficiente la adopción de determinada decisión por parte de la administración pública, así como el razonamiento causal entre las razones expuestas y la decisión adoptada. Siguiendo los lineamientos expuestos por el profesor francés René Chapus en su tratado de derecho administrativo general, el deber de motivar los actos administrativos está orientado a satisfacer tres exigencias:*

- (i) *En primer lugar, una exigencia propia de la democracia, toda vez que conforme a ésta se impone a la administración la obligación de dar cuenta a los administrados de las razones por las cuales ha obrado en determinado sentido [Art. 123 C.P. "(..)Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad". Art. 209 C.P. "La función administrativa está al servicio de los intereses generales.*
- (ii) *En segundo lugar, pone de presente la exigencia de adelantar una "buena" administración; en este sentido, la obligación de motivar los actos administrativos compele a la administración a realizar un examen acucioso de los fundamentos de las decisiones que proyecta, previniendo, de esta manera, que se adopten decisiones estudiadas de manera insuficiente o de dudosa justificación; y*
- (iii) *en tercer lugar, la motivación de los actos administrativos facilita el control de la actuación administrativa; así, el conocimiento de los motivos por los cuales la administración ha adoptado determinada decisión permite a los interesados apreciar las razones de las decisiones que los afectan y, eventualmente, interponer los recursos administrativos o instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, garantizando, de esta manera, el ejercicio del derecho de defensa. En el mismo sentido, facilita la tarea del juez administrativo en el "instante que pase a ejercer el control jurídico sobre dicho acto, constatando si se ajusta al orden jurídico y si corresponde a /os fines señalados en el mismo."*

Así pues, reiteramos la necesidad que tiene tanto el sector como la ciudadanía en general de que la acción urbanística objeto de estudio cuente con toda la información jurídica y técnica, permitiendo así entender y hallar los criterios con los cuales se determinaron los valores definidos para compensar las cargas generales y locales de espacio público, equipamientos, vías, servicios públicos y estacionamientos, causados en el Decreto 555 de 2021.

## 2. Comentarios al articulado previsto en el proyecto de decreto

Ahora bien, descrita la importancia que vemos de reformular y desarrollar la parte considerativa del acto administrativo, en el presente capítulo nos permitimos presentar las recomendaciones que a nivel del articulado vemos deben ajustarse, con el fin de ser más claras para sus receptores y lograr así no frenar el licenciamiento urbanístico de la ciudad, en los siguientes términos:

### 2.1. Artículo 4.

Frente al artículo 4, que reglamenta los valores de referencia para la liquidación por parte de SDP del pago compensado de obligaciones urbanísticas en el tratamiento de desarrollo, tenemos las siguientes observaciones:

#### 2.1.1. Tope de precio por m<sup>2</sup> de suelo para compensación en tratamiento de desarrollo.

El Artículo 4 establece un precio tope por m<sup>2</sup> de suelo para las compensaciones en tratamiento de desarrollo. Este tope, cuyo valor inicial será de \$389.000, surge de la información suministrada por Catastro y será actualizado anualmente mediante resolución por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP. Sin embargo, el artículo no establece con claridad las reglas con base en las cuales se efectuará esta actualización, como sí ocurre con otros precios fijados en el proyecto de decreto<sup>3</sup>, y la exposición de motivos tampoco señala con precisión cómo se determinaron estos valores.

**Propuesta:** El valor tope de metro cuadrado para compensaciones en tratamiento de desarrollo será actualizado anualmente por la SDP por medio de una indexación anual por inflación que utiliza como base el valor establecido en el presente decreto.

#### 2.1.2. Compensación de espacio público

##### 2.1.2.1. Escenarios de compensación

De la lectura de los artículos del POT, encontramos que existen 3 escenarios que habilitan la compensación de parte de la obligación de espacio público:

1. El primero de ellos es la aplicación de la tabla del artículo 288, en donde según el índice de construcción efectivo del proyecto se fija un porcentaje máximo de compensación.
2. El segundo surge de la utilización del parágrafo 4 del mismo artículo, en donde los proyectos que cumplan con la obligación de vivienda social en sitio y sus cargas locales superen el 50% del área neta, podrán superar los porcentajes de compensación máxima establecidos por la tabla del escenario 1.
3. Por último, a través de la aplicación del incentivo dispuesto en el artículo 289, los proyectos que planteen VIS no obligatoria podrán compensar mayores proporciones de espacio público, y además con una liquidación diferente, según establece el parágrafo 2 del mismo artículo.

---

<sup>3</sup> El mismo artículo y el parágrafo del Artículo 11 señalan otros costos por m<sup>2</sup> (para parques y vías), cuyas metodologías de actualización son claras en la medida que utilizan parámetros objetivos como lo son índices de costos elaborados por el DANE.

Teniendo en cuenta que el proyecto de decreto busca reglamentar las condiciones para el pago de esta obligación, debe aclararse qué fórmula de liquidación corresponde a cada tipo de compensación, además de armonizar los conceptos del decreto reglamentario con lo dispuesto en el POT. Según el Artículo 289-A, las compensaciones de espacio público deberán liquidarse con el “avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio” más los costos asociados al “desarrollo” de parques, valor que será establecido por el IDR. Es necesario aclarar si el costo de **desarrollo** de parques enunciado en el POT es el mismo “costo del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de parque” establecido por el proyecto de decreto, por lo que sugerimos utilizar la misma terminología. De la lectura de los artículos, se infiere que esta debe ser la fórmula a aplicar para los escenarios de compensación 1 y 2.

De forma complementaria, el párrafo 2 del artículo 289 del POT señala que cuando las compensaciones de espacio público se den en el marco del incentivo descrito en dicho artículo (por plantear VIS no obligatoria), “la liquidación resultante **sólo** deberá compensar sobre **valor catastral** con las reglas determinadas en el presente Plan, sin incluir el costo de dotación del parque” (negrilla fuera del texto original). Este incentivo busca ofrecer una compensación de menor precio para fomentar la generación de VIS en el tratamiento de desarrollo. En este sentido, y siguiendo de forma rigurosa la escritura decretada en el POT, la compensación deberá calcularse **solo** con el **valor catastral** del suelo. Al añadir que no se incluirá el costo de dotación del parque se pierde precisión en la redacción, pues si bien es claro que se descontará el costo de dotación, no se especifica si existen otros costos (como el urbanismo o cualquier otro) que también deba ser descontado. Consideramos que, si bien existe una redacción desafortunada, la regla general establecida y decretada en dicho párrafo señala con total claridad que el único costo que deberá ser tenido en cuenta para la liquidación de la compensación de espacio público en el marco de este incentivo será el valor catastral del suelo, y cualquier costo adicional que se añada a este procedimiento será abiertamente violatorio y contradictorio a lo dispuesto por el POT legalmente adoptado y vigente.

#### Propuesta:

1. Aclarar si el costo de m<sup>2</sup> de parque aportado por el IDR para el proyecto de decreto reglamentario es el mismo costo de desarrollo de parques enunciado por el POT. Unificar terminologías.
2. Establecer de forma definitoria que la compensación de espacio público producto de la aplicación del incentivo del artículo 289 se liquidará solo con el valor catastral del suelo, tal y como fue escrito y decretado en el POT.

#### 2.1.2.2. Costo por m<sup>2</sup> de compensación de parques

Frente al costo de m<sup>2</sup> de parque, fijado en \$628.000 por el proyecto de decreto y posteriormente discriminado en el anexo según el área de actividad (incrementado el costo para AAP y AAGSM a \$724.000 por m<sup>2</sup>), nos permitimos hacer las siguientes observaciones:

- En primer lugar, si bien en la exposición de motivos oficialmente publicada no se expone la metodología de esta cifra, gracias al anexo extraoficial entregado al Gremio se encontró el procedimiento para su cálculo.
- Frente a dicha metodología, encontramos que en el segundo paso se incluye un “costo promedio total de construir y dotar un m<sup>2</sup> de espacio público”, el cual se calcula en \$922.028. Estos costos del IDU triplican aquellos del IDR, los cuales según el mismo documento (paso 1) se señalan en promedio en \$358.428 por m<sup>2</sup> para la construcción y dotación de parques de escala vecinal, zonal y metropolitana. Estas cifras son prorrateadas y promediadas en el paso 4. Queremos señalar que si bien el costo del IDR se circunscribe claramente en el espacio público efectivo (parques), el costo del IDU solo se describe como “espacio público”.

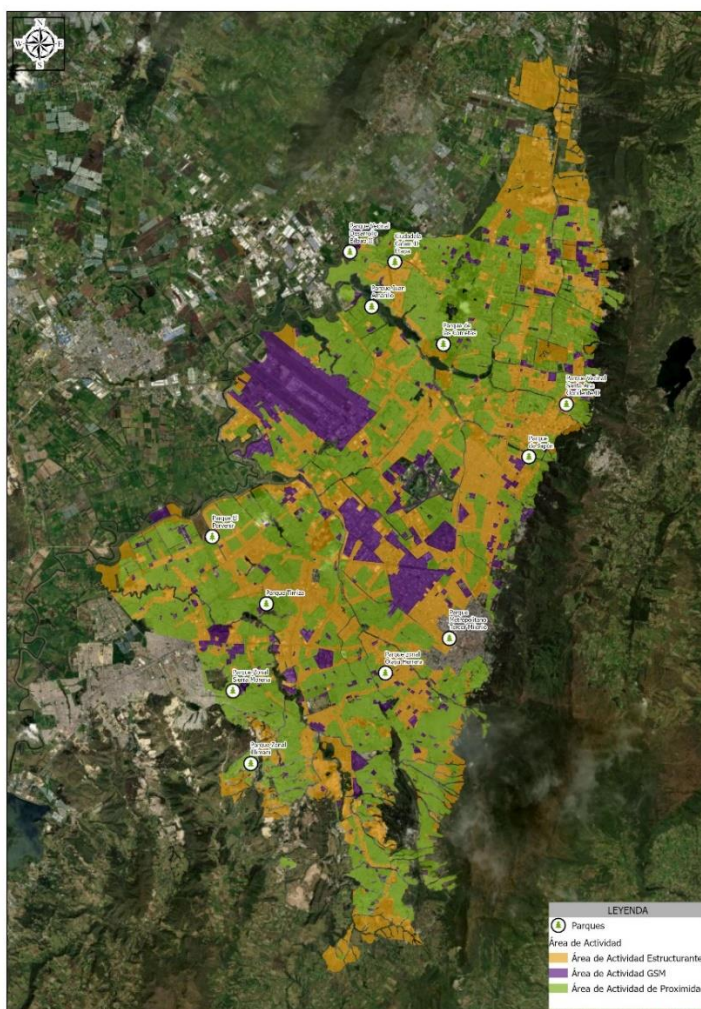


Sobre este punto:

- Solicitamos aclarar qué elementos o proyectos componen el costo por m<sup>2</sup> de espacio público entregado por el IDU.
- En caso de que el cálculo de este costo incluya elementos de espacio público no efectivo (tales como vías, andenes, puentes o cualquier otro elemento del espacio público que no corresponda a parques, plazas y plazoletas), estos deben ser eliminados del cálculo, puesto que la compensación que el proyecto de decreto busca reglamentar solo se circunscribe al espacio público efectivo que el tratamiento de desarrollo debe ceder como parte de las obligaciones urbanísticas.

Por último, se relaciona la ubicación de los proyectos contenidos y descritos en el Anexo No 1 “Costos proyectos Parques” con la información pormenorizada de la información de los valores y costos promediados en los procesos de licitación en los contratos de obra pública para parques.

**Mapa 1. Proyectos de construcción de parques del IDRD 2018 - 2022**



*Fuente: Monitoreo a la contratación pública de infraestructura urbana – Camacol B&C*

Así las cosas, vale la pena recordar que el Paso 4 de la metodología expuesta en el anexo de este proyecto de decreto realiza un promedio simple entre la cifra del IDRD y la cifra prorrateada del IDU para cada área de actividad. Esta metodología otorga igual peso a ambas cifras a la hora de determinar

el costo de compensación final, incluso presionando significativamente dicho valor al alza, a pesar de que la cifra del IDU carece de detalle y no se encuentra sustentada con suficiencia.



**Propuesta:**

1. Ampliar la exposición de motivos oficial incluyendo los procedimientos de cálculo del anexo.
2. Desglosar con detalle cuáles fueron las obras, proyectos o elementos tenidos en cuenta para el costo de “espacio público” de \$922.028 aportado por el IDU.
3. Descontar del costo aportado por el IDU cualquier elemento que no sea espacio público efectivo.

**2.2. Artículo 6.**

El artículo 6 establece lo siguiente: *“Solicitud de la liquidación de pago compensado de obligaciones urbanísticas. Cuando la norma urbanística autorice el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o local de que trata el presente decreto, el curador urbano previamente a la expedición de la licencia de urbanización o de construcción remitirá a la Secretaría Distrital de Planeación, como mínimo, la siguiente información y documentación: (...)”*

**Propuesta:** Frente al artículo anterior, proponemos que el momento de la exigibilidad de la carga urbanística, no debe ser *“Cuándo la norma urbanística autorice el pago compensatorio”*, por cuanto éste no enmarca un hito específico en el procedimiento para la expedición de las licencias urbanísticas. En ese sentido y con el fin de definir el momento en que la carga urbanística es claramente exigible, nuestra propuesta en este punto es que sea el **acto de viabilidad de la licencia urbanística** que expida el curador urbano, por cuanto es únicamente en este momento en el que tanto la autoridad urbanística como el solicitante de la licencia tienen plena seguridad de que el proyecto a aprobar cumple con índices de ocupación, construcción, alturas y cesiones urbanísticas, etc.

En ese sentido, reiteramos que dejar un momento diferente para la exigibilidad del pago de las cargas urbanísticas podría violar el derecho de la confianza legítima que tiene los particulares, ya que el único momento en que el solicitante de la licencia sabe que su proyecto cumple con todas las condiciones a nivel jurídico, arquitectónico, urbanístico y estructural es el momento en el que el curador urbano valida de manera técnica y jurídica el cumplimiento total de la norma urbanística, a través de la expedición del cargo variable, el cual según se explicará más adelante corresponde al mismo término en que el solicitante de la licencia tiene para pagar los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencia urbanística.

**2.3. Artículo 8.**

El artículo 8 establece el término de elaboración y expedición de los recibos de pago en los siguientes términos:

*“La liquidación del monto a pagar por concepto de compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local de que trata el presente subcapítulo deberá realizarse dentro **de los diez (10) días calendario contados a partir del recibo de la solicitud completa con la documentación e información señalada en el artículo 6 del presente decreto.**”*

*De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 del 2021, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP expedirá el respectivo acto administrativo de liquidación, el cual se notificará personalmente o a través de correo electrónico o cualquier otro mecanismo digital que sea autorizado por el curador urbano y al titular de la licencia.*

**Contra el acto que resuelva la solicitud de liquidación procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación. La autoridad correspondiente contará con un término de diez días (10) hábiles para resolver los recursos interpuestos (...)**” (Resaltado y negrilla fuera de texto).



**Propuesta:** En relación con el articulado descrito anteriormente, vemos que, si bien existe un término legal para la expedición de los recibos por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, correspondiente a 10 días calendario desde el recibo de la solicitud completa con los documentos mencionados en el artículo 6, así como un recurso de reposición en caso de no estar de acuerdo con los términos de la liquidación, no existe una consecuencia jurídica como mecanismo de defensa en caso de que la autoridad competente no expida la liquidación dentro del término anteriormente señalado.

Ante esta falta de prever la posibilidad de que la Secretaría de Planeación Distrital no expida los recibos de liquidación, proponemos incorporar un mecanismo que permita al titular de la licencia actuar en caso de que no recibir en el término legal la correspondiente liquidación.

Para esto planteamos la posibilidad de que con base en las fórmulas prevista en el Decreto, la página de la Secretaría Distrital de Planeación prevea un mecanismo de autoliquidación que permita determinar el valor de la obligación urbanística a compensar, el cual permita al ciudadano declarar el valor de la carga a compensar con base en la formula establecida en el Decreto y de toda la información que requiere la expedición del recibo, esto es: la información del solicitante de la licencia urbanística y por ende responsable del pago, la identificación de la norma urbanística que permite o autoriza la compensación, la identificación espacial y jurídica del (los) inmueble(s) objeto de obligación urbanística (Chip, Cedula Catastral, dirección y folio de matrícula), el valor a pagar por cada tipo o concepto de obligación urbanística y el carácter de la misma (local y general); todo lo anterior con el fin de que esta autodeclaración tenga la virtud de hacer las veces del recibo de pago que debe expedir la administración Distrital.

#### 2.4. Artículo 9.

El artículo 9 establece las condiciones de pago de la obligación urbanística a compensar, en los siguientes términos:

*“El pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o local de espacio público, equipamientos, servicios públicos domiciliarios y malla vial local e intermedia, deberá realizarse a través del mecanismo denominado “Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT”, el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio en dinero, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 520 y 556 del Decreto Distrital 555 del 2021.*

*Parágrafo 1º. Para efectos de certificar el recaudo de los pagos efectuados y legalizados con respecto a las obligaciones urbanísticas de que trata el presente subcapítulo, la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH emitirá una certificación sobre el conglomerado de los pagos recibidos en la respectiva semana y la remitirá a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP. **Con base en esta información, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP emitirá la verificación del pago que deberá aportarse al curador urbano previo a la expedición de la licencia urbanística.***



*Parágrafo 2°. Los curadores solo podrán expedir la licencia respectiva cuando se acredite el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o local que se derivan de esta, para lo cual el titular contará con un término de treinta (30) días hábiles para presentar la constancia de pago de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.6.6.8.2. del Decreto 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.” (Negrilla y resaltado fuera de texto).*



**Propuesta:** Frente a este punto, desde el Gremio vemos que si bien existe discrecionalidad entre las entidades públicas para solicitar certificaciones que acrediten el pago de la compensación de las cargas urbanísticas, vemos que estas validaciones que permean el ámbito de actuar de la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Hacienda y el curador urbano, pueden hacer que el procedimiento reglado para la expedición de las licencias urbanísticas pierda agilidad, eficacia y sobrepase competencias, por cuanto:

- I. El curador urbano no se debe ver inmerso en esta conversación entre las entidades, ya que dentro de sus facultades no está el de validar el pago de cargas urbanísticas;
- II. Al establecer la validación de este pago se pueden generar retrasos en el procedimiento administrativo reglado para la expedición de las licencias urbanísticas, consecuencia de condicionar al curador a entidades externas al trámite, como ocurriría con la validación del pago por parte de las entidades que cita el mencionado artículo.

Por lo anterior, nuestra propuesta es que se elimine la condición establecida en los párrafos 1 y 2 del artículo 9, referentes a que el curador urbano solo podrá expedir la licencia cuando se acredite el pago a través de la validación que emitirá la Secretaría Distrital de Planeación. Esto porque con el simple recibo de pago es un soporte de que las cargas urbanísticas a compensar fueron asumidas y con él el curador, por ley nacional, queda habilitado para la expedición del correspondiente acto administrativo.

Ahora bien, adicional a las observaciones sobre la validación de los pagos, vemos que es fundamental establecer que el plazo para que el solicitante de la licencia urbanística pague todas las cargas urbanísticas debe ser el mismo para acreditar el pago de la compensación reglamentada en el proyecto de decreto, ya que al contemplar un plazo diferente que aumenta el plazo inicialmente pactado puede generar una violación al procedimiento administrativo reglado que establece el Decreto 1077 de 2015, para el pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias, en los siguientes términos:

***“ARTÍCULO 2.2.6.6.8.2. Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociadas a la expedición de licencias. Modificado por el Decreto 2218 de 2015 El pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.***

***Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas, participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones, para lo cual contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir del requerimiento de aportar los comprobantes de pago por tales conceptos. Dentro de este mismo término se deberán cancelar al curador urbano las expensas correspondientes al cargo variable.***

**PARÁGRAFO 1.** Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se causen con ocasión de la expedición de la licencia.”



De acuerdo con la norma citada anteriormente, reiteramos la importancia de que el procedimiento para el pago compensatorio de cargas no modifique el plazo inicial para la expedición de las licencias urbanísticas, para lo cual el plazo que establece el parágrafo 2 del artículo 9 debe coincidir exactamente con el plazo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 mencionado con anterioridad.

## 2.5. Artículo 10.

De acuerdo lo establece el artículo 10 del proyecto de Decreto

*“El Curador Urbano deberá enviar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB una copia de la licencia ejecutoriada en la cual se ordena el pago compensatorio, con el objeto de que se lleve el control correspondiente.(...)”*

*Parágrafo. De conformidad con el artículo 321 del Decreto Distrital 555 del 2021, la EAAB recibirá los recursos recaudados por este concepto mediante la figura de aporte bajo condición y serán destinados para la realización de forma específica de los programas y proyectos de acueducto y alcantarillado **de la ciudad priorizando aquellas zonas deficitarias de prestación de servicio de alcantarillado**” (Negrilla y resaltado fuera de texto).*

**Propuesta:** Frente a esta disposición, y entendiendo la importancia de que la ciudad se desarrolle conforme a la captación de recursos y su respectiva reinversión para el desarrollo urbanístico, desde el Gremio consideramos importante que los recursos que se causen a título de pago de cargas urbanísticas relacionadas con las redes e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, efectivamente sean invertidas a las zonas trazadas dentro de la licencia urbanística que permite el desarrollo de la pieza de ciudad objeto de licencia, ya que esta destinación específica será la única manera de garantizar la viabilidad y subsistencia del desarrollo urbanístico de la zonas proyectada.

Garantizar la destinación de los recursos que se pagan a título de carga urbanística para el desarrollo de redes e infraestructura del sistema pluvial, de acueducto y de alcantarillado sanitario, es la única manera de que la ciudad soporte a nivel de redes el desarrollo que se autorizará mediante licencia urbanística.

Es por esto que la propuesta es que se elimine la parte del articulado que establece que los recursos recaudados por dicho concepto estarán destinados a programas de acueducto y alcantarillado priorizando aquellas zonas deficitarias de prestación de servicio de alcantarillado; y se deje la destinación de recursos exclusiva a la zona a licenciar, ya que de no ser así se estaría violando con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios que direcciona el ordenamiento territorial, por cuanto se estaría causando una carga urbanística que no estaría dirigida a financiar las obras de urbanización con cargo a la acción urbanística ejecutada.

## 2.6. Artículo 11.

El Artículo 11 señala el pago excepcional para compensar vías locales e intermedias, estableciendo que:

“Según lo previsto en el numeral 2 del artículo 287 del Decreto Distrital 555 de 2021 las áreas de cesión obligatoria en vías locales e intermedias podrán ser objeto de compensación, únicamente cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para la ejecución de las obras y la consecuente entrega de suelo.

Una vez el pago compensado de las cesiones obligatorias de vías locales e intermedias sea autorizado por el “Comité de Seguimiento para la entrega real y material de las zonas de cesión obligatorias gratuitas al Distrito Capital” reglamentado por el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, **el interesado deberá tramitar la modificación de la licencia urbanística para ajustarla a las condiciones reales del proyecto y actualizar el mecanismo de cumplimiento de la obligación urbanística. El curador urbano, de manera previa a la expedición del acto administrativo que modifica la licencia urbanística, realizará la solicitud de liquidación del pago compensado a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP de acuerdo con lo previsto en el presente subcapítulo.**”(Negrilla y resaltado fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, desde Camacol B&C queremos hacer referencia a al modo en que deberá perfeccionarse la imposibilidad técnica de la ejecución de las vías.

Notamos que hay una diferencia entre lo que prevé el artículo 287 del Decreto 555 de 2021 y el proyecto de decreto, ya que por un lado el POT establece que “(...) En el eventual caso que el urbanizador y/o tercero se le autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria en vía local e intermedia, **este deberá realizar un plano récord de las áreas compensadas el cual se deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación para su incorporación en la cartografía urbanística oficial, de acuerdo con el procedimiento que para el efecto determine esa entidad.**”; y por el otro lado el artículo 11 anteriormente descrito, establece que “(...) **el interesado deberá tramitar la modificación de la licencia urbanística para ajustarla a las condiciones reales del proyecto y actualizar el mecanismo de cumplimiento de la obligación urbanística.**”.

**Propuesta:** En ese sentido, y entendiendo que el presente Decreto no tiene capacidad para modificar el Decreto 555 de 2021, nuestra propuesta está dirigida a que el Decreto objeto de estudio se adecue con el POT, en el sentido de que el acto administrativo que autorice el pago compensatorio de áreas de cesión obligatoria se vía local e intermedia por imposibilidad técnica corresponda al plano récord que emitirá el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, y no una modificación posterior a la licencia urbanística, por cuanto esto implica un trámite adicional al previsto por el Decreto Distrital 555 de 2021.

Frente a este mismo artículo, nos referiremos al valor de terreno que establece la fórmula para determinar el valor a compensar. El artículo establece que cuando se compensen vías intermedias y locales por la imposibilidad técnica de ejecutarlas, se aplicará una fórmula para la liquidación del pago que incluye el “valor del terreno”. No se señala con claridad a qué se refiere este valor de terreno, ya que para otras compensaciones de cargas se usan avalúos catastrales, promedios ponderados y topes por metro cuadrado, bajo la siguiente fórmula:

$$\text{Valor Compensación (VC)} = M2 \text{ de cesión} \times (\text{valor de } m2 \text{ de vía} + \text{valor } m2 \text{ terreno})$$

**Propuesta:** El valor de metro cuadrado establecido en la fórmula de compensación deberá ser el valor de referencia que para el predio en cuestión determine la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, y sobre el cual se deberá aplicar un tope máximo de compensación de \$389.000 o el valor que la autoridad defina, como ocurre con todas las compensaciones del tratamiento de desarrollo.

## 2.7. Artículo 13.

El artículo 13 señala que sobre los pagos compensatorios para estacionamientos aplica un régimen de progresividad. Si bien se describen desde el POT los periodos de descuento de esta progresividad, no se aclara desde qué momento o hito del proceso de licenciamiento esta aplica.

**Propuesta:** Sugerimos que los periodos de progresividad apliquen según la fecha de radicación en legal y debida forma de cada una de las licencias en trámite.

## 2.8. Artículo 16.

El artículo 16 establece los mecanismos de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios, en los siguientes términos:

*“De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 se dispone lo siguiente en relación con los mecanismos de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios:*

*1. Reglamentar el mecanismo denominado “Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT” el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH para el recaudo, administración y gestión de los rendimientos y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general o local de espacio público, equipamientos, servicios públicos domiciliarios y malla vial de que trata el subcapítulo I del Capítulo I del presente decreto.*

*(...)*

*Parágrafo 1°. Una vez que se consigne el valor de la compensación en los fondos respectivos, los titulares de la licencia únicamente tendrán derecho a reclamar el reembolso de lo que hubieren cancelado por este concepto en los casos en que renuncien ante el curador urbano a la totalidad de los derechos concedidos en las licencias urbanísticas, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.”*

**Propuesta:** Frente a este articulado, nos permitimos precisar que la expedición de una licencia urbanística es el derecho que se le otorga a su titular de urbanizar y construir, más no es una obligación per se, razón por la cual el hecho de realizar el pago de la compensación de las cargas urbanísticas es una extensión que surge de ejercer dicho derecho.

Por lo anterior, desde el Gremio vemos que si bien el artículo 16 comprende un escenario en que los titulares pueden reclamar el reembolso del valor que hubieran cancelado en caso de haber renunciado a la totalidad de los derechos concedidos por la licencia urbanística ante el curador urbano, es menester decir que existen situaciones previas a la renuncia de la licencia en que su titular no puede ejercer su derecho a construir o urbanizar, como ocurre cuando se presentan recursos ante el acto administrativo de licencia (reposición o apelación) o se interponen demandas de nulidad y/o nulidad y restablecimiento del derecho ante el mismo.

Es por esto, que se propone que adicional a la renuncia de la licencia de urbanización, se tengan en cuenta otras causales de devolución de los dineros, como lo son las mencionadas en el párrafo anterior, ya que muchas veces el derecho concedido en la licencia se ve imposibilitado por acciones o mecanismos que proceden contra las licencias urbanísticas.

Para hacer posible este escenario, nuestra propuesta es que el decreto prevea un periodo correspondiente al de la vigencia de la licencia, donde su titular demuestre que por la inejecución de

las obras aprobadas en el acto administrativo, bien sea porque el titular de la misma renunció al acto administrativo, porque la licencia estuvo incurso en los recursos de la vía administrativa o inmersa en demandas de nulidad ante lo contencioso administrativo, o incluso por no ejercer el derecho en la licencia, se pueda acudir a la devolución de los dineros que fueron pagados a título de compensación.

En ese sentido, nuestra propuesta es que el articulado prevea un procedimiento claro y expedito, en el cual el titular pueda acceder a la devolución de los recursos, demostrando que su derecho en la licencia no fue consolidado y, por lo tanto, no deba verse inmerso en un procedimiento de pago de lo no debido.

Para poder garantizar dicha obligación, es importante establecer que si bien el rubro de las compensaciones estará destinada a la *“Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT”*, nuestra observación es que los dineros provenientes no se alleguen a dicha cuenta general, sino que se abran cuentas específicas dependiendo el tipo de carga urbanística a compensar, así como el tipo de proyecto, relacionando titular y licencia urbanística, con el fin de que en caso de iniciar un proceso de devolución de dineros, las entidades a cargo de los recursos puedan surtir de manera efectiva dicha devolución.

Esta propuesta de creación de cuentas específicas también puede ser un mecanismo para garantizar la destinación de los dineros recibidos a título de compensación y evitar así irregularidades en la asignación del presupuesto para las inversiones de la ciudad.

### **3. Otras propuestas diferentes al articulado.**

Ahora bien, descritas las propuestas anteriormente esgrimidas, a continuación, nos permitimos proponer de manera adicional algunas figuras que permitirán la eficacia y funcionalidad del proyecto en los siguientes términos:

#### **3.1. Definición de las cargas urbanísticas objeto de compensación.**

Frente a este primer postulado, entendemos que si bien el artículo 1 del decreto objeto de estudio establece las condiciones para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local establecidas en el Decreto Distrital 555 del 2021 para los tratamientos de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral, consideramos que el Decreto se queda corto al momento de explicar cuáles son las cargas urbanísticas objeto de compensación.

**Propuesta:** Es por esto que, acudiendo a un correcto ejercicio de reglamentación de la acción urbanística, nuestra recomendación es que el Decreto incluya un acápite de escenarios en los cuales procede el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local establecidas en Decreto Distrital 555 de 2021, ya que el proyecto de decreto parte desde la liquidación de obligaciones urbanísticas, sin dejar en claro y de manera armónica con el POT, en cuáles escenarios procede la compensación de cargas urbanísticas, entendiendo que las mismas son la excepción y no la regla general para el cumplimiento de las obligaciones establecidas para el desarrollo urbanístico de la ciudad.

#### **3.2. Definición expresa del no pago del efecto plusvalía.**



Finalmente, frente al efecto plusvalía, sabemos que, si bien el artículo 546 del Decreto 555 de 2021 establece que la participación en el efecto plusvalía solo se causará para los predios que como consecuencia de las decisiones adoptadas en el presente Plan configuren el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, conforme con el artículo 4 del Decreto Distrital 790 de 2017 consideramos que, con el fin de crear estabilidad jurídica y confianza en la norma urbana por parte de los solicitantes de licencias urbanísticas, se determine de manera expresa que una vez causadas las cargas urbanísticas reglamentadas y objeto de compensación, los lotes y proyectos a licenciar no podrán ser objeto del efecto plusvalía, por cuanto el valor del aprovechamiento urbanístico fue compensado con el pago de las cargas del tratamiento urbanístico a desarrollar.

**Propuesta:** De acuerdo con este señalamiento, nuestra propuesta es que se incluya un artículo en el cual, entendiendo el cambio de visión que trae el Decreto 555 de 2021 sobre la manera de gravar los hechos generadores del efecto plusvalía, el presente Decreto objeto de estudio determine que una vez compensadas las cargas urbanísticas de carácter general y local, el predio objeto de desarrollo no deberá pagar valores adicionales a título de efecto plusvalía, entendiendo que los hechos generadores que prevé la Ley 388 de 1997 ya fueron compensados a través del pago de las cargas urbanísticas que contempla el POT.

Gracias por su disposición y quedamos atentos a continuar compartiendo nuestros análisis para lograr la construcción de una norma viable con la que se puedan materializar las apuestas de la Bogotá que queremos y seguir apoyando en la construcción de este instrumento que será la carta de navegación para el desarrollo de nuestra ciudad en los próximos 12 años.

#### ANEXO No 1

Hace parte integral de este documento el Anexo número 1 el cual contiene la información de 13 procesos de licitación de todos los contratos de obra pública para parques adjudicados por el IDRD desde el año 2018 hasta la fecha. Este análisis contiene el resultado de promediar los costos de obra y dotación de cada uno de los proyectos y su respectiva indexación al año 2022, donde se obtiene un valor de \$331.554 por m<sup>2</sup>, muy similar al aportado por el Instituto Distrital de Recreación y Deporte en el anexo que hace parte integral de la propuesta de reglamentación objeto de análisis, no obstante, se evidencia en el mismo anexo que el valor entregado por el Instituto de Desarrollo Urbano es mayor.

Esta información es levantada por el área de monitoreo de contratación pública de Camacol B&C, que usa como fuente de origen el Sistema Electrónico para la contratación pública (SECOP) la cual se actualiza diariamente.

Cordial saludo,



**ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL**

Gerente

Anexo No 1: Costo proyectos de parques