

**JUSTIFICACIÓN INCLUSIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA
LOCAL, ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS DE
PROXIMIDAD EXISTENTE SUSCEPTIBLES DE
RECONFIGURACIÓN DENTRO DEL 65% DE CESIÓN EN
PLANES PARCIALES.**

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN MIGUEL
– EL REFUGIO-**



**TRABAJO DE GRADO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO
DE LOS REQUISITOS PARA OPTAR A TÍTULO DE
MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

Integrantes:

OSCAR IVAN MATEUS CARRILLO
DIEGO ALEJANDO RIOS BARRERO

ANA MARÍA PARRA MONCAYO
MARÍA DEL MAR CHAPARRO

Docentes:

DALIA GABRIELA NIÑO SICARD
LUIS MOLINA LÓPEZ

Tutor:

MARISOL RUIZ CANO

Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario
Maestria en Derecho y Gestión Urbanística
Bogotá D.C. 2023

Justificación inclusión malla vial intermedia local, espacio público y equipamientos de proximidad existentes susceptibles de reconfiguración dentro del 65% de cesión en planes parciales.

El Decreto 555 de 2021, contempló unas normas específicas para los proyectos que requieren la adopción de planes parciales de renovación urbana, así mismo, definió una serie de conceptos que le aplican a esta figura, como se procede a explicar:

El artículo 303 define los casos en que se debe adoptar plan parcial en el tratamiento de Renovación Urbana

Artículo 303.Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

La verificación del área mínima de los planes parciales de renovación urbana se hará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual podrá ser ajustada por la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación, de acuerdo con lo señalado en el artículo [2.2.4.1.1.9](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o el decreto que lo modifique o sustituya. La delimitación podrá incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana, caso en el que harán parte de las áreas de manejo diferenciado del proyecto. (Resaltado fuera de texto)

El Plan Parcial de Renovación Urbana El Refugio, cumple con todas las condiciones, por acceder a un IC superior a 7 y proyectar un área de verificación superior a tres hectáreas.

En esa línea, el artículo 328 contiene las reglas específicas para los proyectos que requieran adopción de planes parciales, creando una institución jurídica específica en el POT, denominada área de verificación:

Artículo 328.Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
<i>Resultante</i>	65%	<i>Mínimo tres (3,0) hectáreas</i>

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

Parágrafo 1. *El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. **No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.** (resaltado fuera de texto)*

De la literalidad de la norma transcrita se pueden afirmar lo siguiente:

- El área de verificación es un concepto específico y exclusivo que incorpora la norma con la finalidad de definir una base de cálculo para determinar el área a ceder en suelo de un proyecto que requiere la formulación de plan parcial.
- **Dentro del área verificación se incluyen las áreas de malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes siempre y cuando puedan ser objeto de reconfiguración,** y las áreas privadas.
- El parágrafo 1 de la norma excluye los elementos que no son parte del área de verificación (básicamente carga general, elementos de la EEP, parques estructurantes y malla vial arterial) acotando un criterio muy preciso frente a lo que puede ser parte de ese 65% de suelo a ceder.
- Dentro del 65% de suelo a ceder se encuentran las zonas que componen en área de verificación, es decir, las zonas privadas y las áreas de malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes que pueden ser objeto de reconfiguración
- El hecho que estas zonas ya se encuentren dentro del inventario del Distrito no quiere decir que no se puedan reconfigurar y redefinir, construir, dotar y entregar nuevamente al Distrito, de hecho, esa misma es una estrategia para la ampliación y mejoramiento del espacio público, como se procede a explicar:

El concepto esencial es la reconfiguración del espacio público, esto significa dar una nueva forma, configurar nuevamente, modificar, reubicar, o transformación geoméricamente la cesión, lo que implica hacer nuevamente su construcción, dotación y entrega, como estrategia de generación de espacio de proximidad para el encuentro, a partir del espacio público.

El Plan de Ordenamiento Territorial el brinda una óptica muy clara del Espacio Público así:

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO

SECCIÓN 1

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO

Artículo 121. Cobertura de espacio público: *Atendiendo a la estrategia de generación de espacio público peatonal y para el encuentro, se busca incrementar el espacio público efectivo en el largo plazo del POT, para lo cual, se implementarán las siguientes acciones:*

3. Transformación de espacio público total en espacio público peatonal y para el encuentro. *Realizar acciones con el fin de transformar elementos que conforman el inventario de espacio público de Bogotá pero que no constituyen espacio público efectivo por su naturaleza. De esta manera, se busca que mediante diferentes tipos de intervenciones estos espacios califiquen para ser concebidos como espacio público peatonal y para el encuentro.*

Para lo anterior, se debe cumplir con las siguientes condiciones:

a. Ser espacios públicos de propiedad del Distrito.

b. Contar con condiciones de accesibilidad universal.

b.(sic) Estar habilitados para el uso, goce y disfrute público.

c. Garantizar la permanencia y el encuentro ciudadano (resaltado fuera de texto)

En ese sentido, El Distrito, a través del Decreto 072 de 2023, reglamentó las disposiciones sobre espacio público determinando explícitamente en sus considerandos lo siguiente:

Que de acuerdo con el artículo 121 en el distrito se reduce el déficit existente y futuro de espacio público a través de la ejecución de los programas y proyectos previstos en el POT, mediante acciones y actuaciones urbanísticas y a través de la transformación de espacio público total en espacio público peatonal para el encuentro.

Que en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 121 del Decreto Distrital 555 de 2021 la generación de espacio público mediante la transformación de espacio público total en espacio público peatonal para el encuentro exige la intervención y cualificación de elementos que conforman el inventario de espacio público de la ciudad pero que no constituyen espacio público efectivo por su naturaleza, para habilitar nuevos espacios para el uso, goce y disfrute de la población, siempre y cuando sean de propiedad del Distrito, cuenten con condiciones de accesibilidad universal y se garantice la permanencia y el encuentro ciudadano.

Nótese que el Distrito define como estrategia de generación de espacio público la intervención y cualificación del EP existente, definiendo como requisito de aplicación de la estrategia que sea de propiedad del Distrito y definiendo que, entre otras, lo puede hacer a través de actuaciones e instrumentos urbanísticos.

Por otra parte, en complemento de lo anterior, el artículo 142 del POT determina y promueve la generación de espacio público mediante la transformación de espacio público total existente en espacio público peatonal y para el encuentro:

Artículo 142. Cambio de uso de las zonas o bienes de uso público. Sin cambiar su destinación al uso público, se podrá cambiar el uso de las zonas o bienes de uso público en las siguientes situaciones:

1. Mediante la aprobación de los instrumentos de planeación establecidos en el presente Plan.

Ahora bien, la pregunta procedente es como se concreta en la practica la transformación del espacio público de propiedad del Distrito, en espacio público para el encuentro, a través de los instrumentos de planeación establecidos en el POT.

En el caso de los planes parciales de renovación urbana y la denominada área de verificación se constituye como un buen ejemplo de esta apuesta, pues como ya se ha determinado, el Distrito contempla la inclusión de las vías locales y su espacio público asociado, así como los parques de proximidad susceptibles de ser reconfigurados, dentro del área de verificación.

Sin embargo, surge la duda de como se hace **la intervención y posterior cesión de zonas que son de titularidad del Distrito en primera instancia.**

Para dar respuesta a esa cuestión, lo primero que se debe considerar es que según el artículo 303 del Decreto 555 de 2021, la Secretaría de Planeación debe aprobar el área de verificación de los planes parciales de renovación urbana, lo que coincide con las competencias atribuidas a esta Entidad en el Plan de Ordenamiento Territorial, y para lo cual el Distrito expidió el Decreto 072 de 2023 precisando varios conceptos que permiten concretar la transformación del espacio público existente, en espacio público para el encuentro; así mismo, brindó una serie de instrumentos que habilitan de forma expresa la estrategia como se procede a explicar.

El primer instrumento para concretar esa transformación es la anuencia, la cual define el Decreto 072 de 2013 así:

2.7. Anuencia. Documento por medio del cual el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, como representante legal de la propiedad inmobiliaria distrital del nivel central, otorga el consentimiento o la autorización para adelantar modificaciones, redefiniciones, sustituciones y demás acciones necesarias sobre los predios incorporados en el inventario del patrimonio inmobiliario del Distrito Capital, siendo requisito indispensable para que se otorgue la correspondiente licencia de urbanización y construcción o se lleve a cabo la actuación administrativa respectiva, conforme con lo señalado en el artículo [2.2.6.1.2.1.5](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Más adelante, en el artículo 71 de la norma *ibidem* desarrolla el concepto de la siguiente forma:

CAPÍTULO 13

ANUENCIA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 71. Anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público para el trámite de licenciamiento urbanístico. Se requerirá la anuencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – como condición previa para la radicación de trámites ante la autoridad urbanística competente, cuando:

71.1. Se requiera adelantar la modificación, sustitución, delimitación y/o reconfiguración de las áreas de cesión que se encuentren incorporadas y/o tituladas en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Distrito Capital.

71.2. Se requiera adelantar trámites de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades por parte de las entidades públicas a cargo de su administración. En estos casos se requerirá autorización previa y escrita por parte del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP – para radicar el respectivo trámite ante la autoridad urbanística competente.

Parágrafo. La responsabilidad respecto de la ejecución de la licencia urbanística recae en sus titulares conforme con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. La expedición de la anuencia no conlleva la titularidad de la licencia para el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, razón por la cual esta entidad no es responsable civil, penal o administrativamente por su ejecución. (resaltado fuera de texto)

Resulta evidente de la lectura del referido artículo, que es posible modificar, sustituir y reconfigurar las cesiones que se encuentren incorporadas o tituladas en cabeza del Distrito, lo que se enmarca en lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para los Planes Parciales de Renovación Urbana y la Política de transformación de espacio público en espacio público peatonal para el encuentro.

Ahora bien, a partir de lo anterior, un particular que pretenda dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 338 del POT, deberá solicitar con anterioridad a la radicación ante la autoridad urbanística, la solicitud de anuencia por parte del DADEP, que le permitirá obtener el aval para intervenir los bienes del Distrito contenidos en el inventario del DADEP.

Una vez obtenida la anuencia por parte del DADEP, la autoridad urbanística podrá expedir la correspondiente licencia que incluye los inmuebles del Distrito en donde quedarán expresas las obligaciones de las cesiones públicas del área de verificación y la responsabilidad de su construcción, dotación y entrega al Distrito.

Esto es consecuente con lo contemplado en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 en relación con el contenido de las licencias que señala:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.5 Contenido de la licencia. La licencia se adoptará mediante acto administrativo de carácter particular y concreto y contendrá por lo menos: (...)

6. Las licencias de construcción deberán contener la descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción. En el caso de licencias de urbanización y parcelación estas deberán incluir como mínimo los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, así como las normas urbanísticas de edificabilidad con las cuales se desarrollarán las futuras construcciones **y las obligaciones de cesiones públicas para espacio público, equipamiento o vías (...)**”. (Negritas y subraya por fuera del texto)

Así mismo, con el artículo 2.2.6.1.2.3.6, cuando se refiere a las obligaciones del titular de la licencia y en específico a la entrega y dotación de las cesiones:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones: (...)

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización **con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida**”. (Subraya por fuera del texto).

A partir de lo anterior, surge la duda de cómo se efectúa la cesión de espacio público a partir de la reconfiguración del espacio público, frente a lo cual procede lo contemplado en el artículo 37 del Decreto 072 de 2023:

RECEPCIÓN Y TITULACIÓN A FAVOR DEL DISTRITO CAPITAL DE LAS ZONAS DE CESIÓN

Subcapítulo 1

Recepción y titulación a favor del Distrito Capital de las zonas de cesión derivadas de instrumentos de planeación y actuaciones urbanísticas

Artículo 37. Escritura pública de constitución de urbanización. De conformidad con el artículo [2.2.6.1.4.6](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo [33](#) del Decreto Nacional 1783 de 2021, **el suelo destinado a espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística, sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital.** (resaltado fuera de texto)

Nótese que una vez expedida la correspondiente Licencia, y ejecutadas las obligaciones contenidas en la misma, su titular correrá la Escritura Pública de constitución de la Urbanización, la cual no requerirá la concurrencia del Distrito y con la cual se segregarán las matrículas inmobiliarias de las áreas privadas y las áreas de cesión reconfiguradas. Por su parte, la oficina de registro de instrumentos públicos, en el marco de la calificación de la escritura evidenciará los planos de la licencia y la anuencia otorgada por el Distrito para su reconfiguración.

Esto tiene plena concordancia con lo dispuesto en el artículo 140 de POT que determina lo siguiente:

“Artículo 140. Señalamiento de espacios públicos. *Las zonas definidas como de uso público en los instrumentos de planificación y en los proyectos urbanísticos o parcelaciones aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, cuando aplique, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los instrumentos de planificación o en las licencias urbanísticas.”*

Atendiendo a lo estipulado en las normas transcritas, queda claro que el Distrito cuenta desde el mismo momento de la expedición de la Licencia que reconfigura el espacio público y define las nuevas zonas de uso público, con un instrumento suficiente para soportar una corrección o resciliación de la escritura que transfirió a su favor el derecho de dominio las cesiones que fueron reconfiguradas con el nuevo instrumento de planeación. De hecho, a partir de este punto, el Distrito ya podría incorporar las nuevas zonas reconfiguradas a su inventario de bienes inmobiliarios del Distrito.

Una vez construidas y dotadas las cesiones por el titular de la licencia, este deberá obtener las viabilidades por parte de las entidades responsables de las actas de recibo y en ese momento procederá lo contenido en el artículo 38 del Decreto 072 de 2013 que determina lo siguiente:

Artículo 38. Escritura pública de cesión. *Cumplida la entrega material de las zonas de cesión, y si el urbanizador y/o titular de la licencia no hubiese transferido la propiedad del suelo donde se ubican las zonas de cesión obligatoria y gratuitas deberá adelantar el trámite de titulación ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o la entidad que haga sus veces.*

Es justamente en este momento, donde de manera conjunta el titular de la licencia y el Distrito podrán correr el instrumento notarial de escritura pública, y a través de la figura de resciliación, precisar la nueva propiedad de las cesiones reconfiguradas en cabeza del Distrito, ya construidas, entregadas y dotadas, concretando finalmente la estrategia de generación y de transformación de espacio público en espacio público para el encuentro.

En ese entendido, y para el caso particular del Plan Parcial San Miguel – El Refugio – en la consulta realizada en el Geportal del DADEP se encontró que este polígono cuenta con 19 predios que pertenecen al Distrito de Bogotá, y los cuales fueron adquiridos por parte del Distrito mediante permuta que se protocolizó a través de la Escritura Pública 3823 del 14 de noviembre de 1944, como se muestra en el siguiente cuadro:

FMI	CEDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN	TÍTULO	MODO	DESTINACIÓN	USO ESPECIFICO

FMI	CEDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN	TÍTULO	MODO	DESTINACIÓN	USO ESPECIFICO
50C-1513058	AAA0173OUXS	CL 66 50B 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513064	AAA0173OURJ	CL 64A 30 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513070	AAA0054MOKC	KR 52 65A 50	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONA VERDE
50C-1513069	AAA0173OUUH	KR 52 67A 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513068	AAA0173OUYN	CL 65 50B 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513067	AAA0173OUEP	CL 67 30 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513066	AAA0173OULF	AK 30 66 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513065	AAA0173OUPA	CL 66 30 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513064	AAA0173OURJ	CL 64A 30 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513063	AAA0173OWAW	KR 52 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513059	AAA0173OUOM	KR 50 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES

FMI	CEDULA CATASTRAL	DIRECCIÓN	TÍTULO	MODO	DESTINACIÓN	USO ESPECIFICO
50C-1513058	AAA0173OUXS	CL 66 50B 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513057	AAA0173OUMR	KR 50B 66 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513056	AAA0173OUKC	KR 50A 66 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513051	AAA0173OUHK	AK 30 67 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513060	AAA0173OUNX	KR 50A 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513061	AAA0173OUSY	KR 50B 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513062	AAA0173OUZE	KR 51 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES
50C-1513063	AAA0173OWAW	KR 52 65 00	PERMUTA ESCRITURA PÚBLICA 3823 DEL 14-11-1944	TRADICIÓN	USO PÚBLICO	ZONAS VIALES

Ahora bien, y teniendo en cuenta que el Distrito adquirió el derecho de dominio mediante la Escritura Pública 3823 del 14 de noviembre de 1944, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente, como se mostró en el cuadro de arriba, se considera atinado, proceder con la resciliación de dicha escritura, con el fin de entregar al Distrito las nuevas cesiones que tendrán un título como un modo diferente al inicialmente ostentado y que geográficamente estarán ubicados en un lugar diferente, por cuanto tendrán áreas y linderos diferentes a los iniciales, lo que configurara nuevos predios, y por tanto nuevas cesiones.

Una vez, se surta la resciliación de la Escritura Pública 3023 del 14 de noviembre de 1944, se procederá con la Escritura Pública de cesión, en la cual se entregará las nuevas cesiones del derecho de dominio, con la configuración nueva de las áreas de espacio público.

Para entender, de una mejor forma, a continuación, se presenta la configuración inicial de las vías del Plan Parcial de San Miguel – El refugio-



Fuente: <https://experience.arcgis.com/experience/4e53a81d144e477c95a4c088feecdd3b> – Google earth

Así mismo, y conforme a la redistribución hecha por el Plan Parcial San Miguel – El Refugio- la nueva configuración del espacio público quedaría así:



Fuente: Elaboración propia

Imposibilidad de compensar o trasladar la obligación de espacio público en planes parciales de renovación urbana.

El artículo 303 del POT aplicable al plan parcial de renovación urbana El Refugio, por pretender acceder a un índice de construcción superior a 7 y contar con un área de terreno superior a 3 hectáreas determina en su párrafo final lo siguiente:

(...) En todo caso, estos proyectos deben dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo "Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público", en el artículo "Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción", y demás disposiciones normativas del tratamiento. (Resaltado fuera de texto)

La norma determina cuales normas específicas en términos de obligaciones urbanísticas le aplican a estos casos, haciendo alusión específica a la SECCIÓN 6 del POT, denominada "OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LOS TRATAMIENTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y DE CONSOLIDACIÓN" "el cual contiene las reglas específicas que se deben aplicar en términos de obligaciones urbanísticas a los tratamientos de renovación y consolidación.

De esa forma, el artículo 317 reglamenta la obligación de espacio público para los proyectos que requieren adopción de plan parcial así:

Artículo 317. Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. *Para proyectos que se desarrollen bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación y renovación urbana **sin plan parcial** se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros para el cálculo de la cesión de suelo para espacio público:*

Nota 3. *Proyectos con área de terreno superior a 10.000 m² de AT debe dejar la obligación total en cesión en sitio, independientemente del índice de construcción efectivo ICe que alcance (Resaltado fuera de texto)*

Nótese que la nota 3 del artículo 317 del POT no deja lugar a dudas, si el área de terreno de un proyecto es superior a 10.000 m², toda la cesión se debe dejar en sitio, lo que descarta cualquier posibilidad de compensación o traslado para los Planes Parciales de Renovación urbana que busquen acceder a un índice de construcción superior a 7, pues su área no puede ser inferior a 3 hectáreas

Ahora bien, surge la duda de la literalidad del artículo 317 frente a la afirmación de que le son aplicables a proyectos desarrollados sin plan parcial, lo que a partir de una aproximación preliminar podría significar que no le son aplicables las disposiciones.

Sin embargo, una aproximación así dejaría sin piso todas las obligaciones que tienen los planes parciales de renovación urbana, que busca llegar a unos aprovechamientos superiores a los contemplados en todo el capítulo de licenciamiento directo, por lo que en ejercicio del principio de reparto de cargas y beneficios debe tener más cargas.

No tiene ningún sentido que un proyecto de 10.000 m² deba dejar toda su obligación de cesión en sitio, mientras uno de 30.000m² (área mínima de verificación de un PP de Renovación) pueda tener la posibilidad de trasladarlo o compensarlo.

Finalmente, no existe una habilitación en todo el Decreto 555 de 2021 que permita inferir que los planes parciales sujetos al área de verificación puedan trasladar o compensar su obligación de cesión de espacio público.

Ahora bien, frente a lo contenido en el artículo 269 del Plan de Ordenamiento Territorial en su numeral 2 parágrafo 2 que determina:

Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público. Las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público:

2. Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero (PD). El porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero se hará conforme con la siguiente priorización

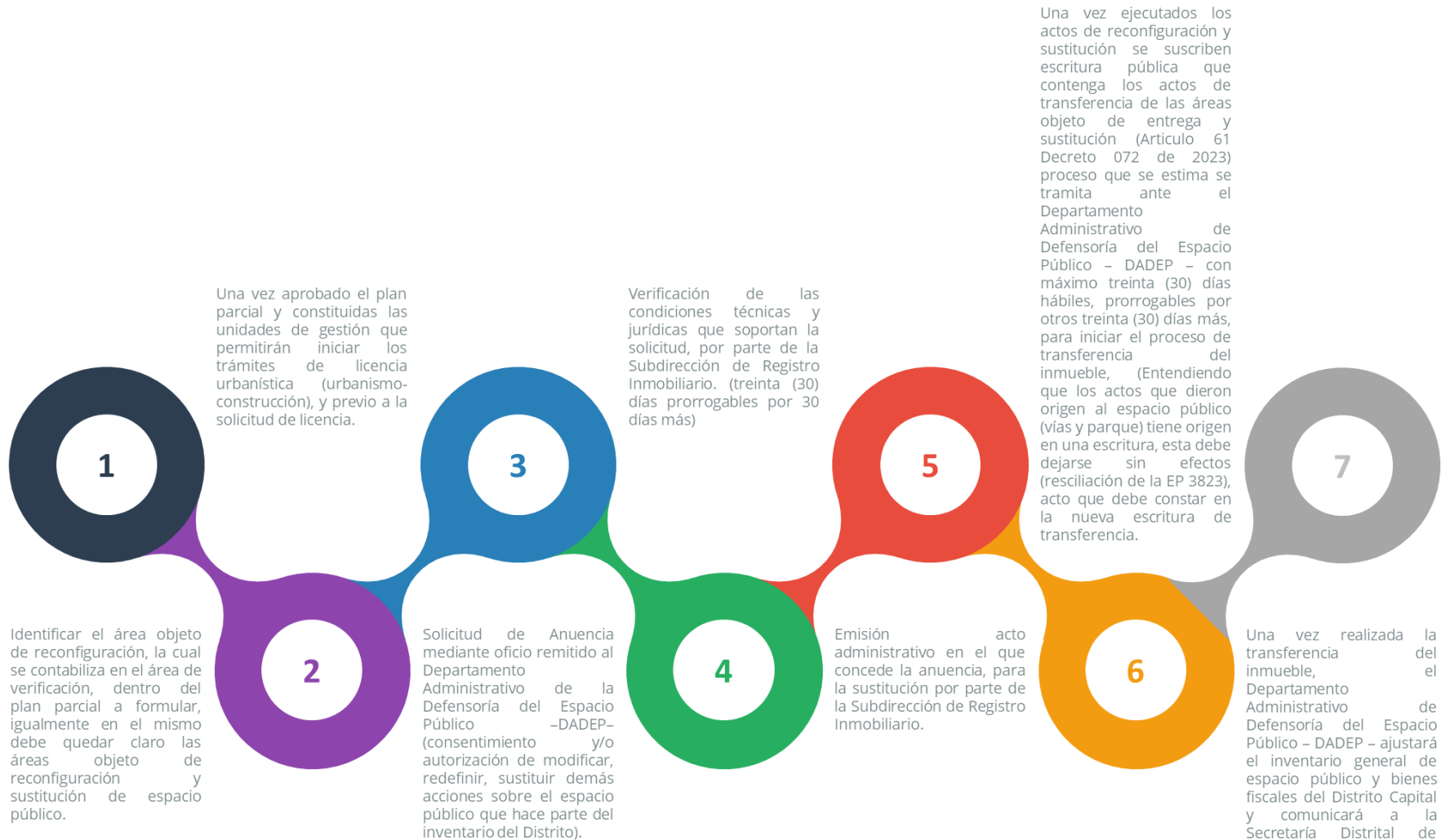
Parágrafo 2. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio. (Resaltado Fuera de texto)

Podemos afirmar que no es aplicable para el caso concreto por las siguientes razones:

- Si bien se encuentra dentro de las Sección 2 de normas aplicables a todos los tratamientos urbanísticos, para el caso de los Planes Parciales de Renovación Urbana, el POT contempló una norma específica aplicable en los artículos 303, 317 y 328.
- La referida norma se encuentra en el marco de alternativas para el pago de la obligación del suelo, lo cual está expresamente prohibida para proyectos con área de terreno superior a 10.000 m² en la nota 3 del artículo 317, como es el caso del Plan Parcial San Miguel el Refugio.
- De los principios de la interpretación jurídica, resulta evidente que la norma especial prima sobre la general y que lo contenido en el referido parágrafo no le es aplicable a los planes parciales de renovación urbana que busquen acceder a un índice superior a 7 y que su área de verificación sea superior a 3 hectáreas.

Línea de tiempo del proceso.

A continuación, se plantea el paso a paso del proceso conforme a lo esbozado a lo largo del escrito.



Requisitos que acompañan la solicitud:

Plano urbanístico en donde se señalen los predios objeto de intervención, identificando las áreas y mojonos;

Planos arquitectónicos en donde se registren los cuadros de áreas, los cuales deben venir firmados por los profesionales responsables de los diseños;

Documento de identificación del titular: si es persona natural, fotocopia del documento de identificación y si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes contado a partir de la fecha de radicación y la autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren;

Formato Único Nacional Diligenciado y firmado por los profesionales correspondientes al proyecto