DECRETO NUMERO 052
Fecha: 31 de enero de 2023

POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE EL TRASLADO A ZONAS DEFICITARIO O EL PAGO COMPENSATORIO.

LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 2, 209, 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 modificado por el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021, los artículos 3, 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997, estos últimos modificados por el artículos 2 de la Ley 2037 de 202, artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 y el artículo 1 de la Ley 902 de 2004 respectivamente, el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3, 45 y 87 del Acuerdo Distrital 11 de 2020 , y,

CONSIDERANDO

Que son fines del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Que son atribuciones del alcalde, entre otras, de conformidad con el artículo 315 de la constitución nacional: 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo; 2. Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la ley (...) y, 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...).

Que el inciso primero del artículo 5 de la Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones” define el concepto de espacio público como “el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Que la Ley 388 de 1997, la cual modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991, establece en su artículo 3 como finalidades de la función pública del urbanismo, “(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública” y en sus numerales 1 y 3 señala para el cumplimiento de los siguientes fines: que, "1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios (...) 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.”.

El artículo 5 de la ley ibidem señala que, “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativay de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Por su parte el artículo 8 establece que la administración Distrital es competente para garantizar el cumplimiento de la función pública para la toma de 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 y tratándose de obras o proyectos relacionados con el sistema de movilidad, establece claramente que les corresponde a las autoridades distritales:

“(...) 2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

(...) 9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

(...) 13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

(...) Parágrafo. - Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente Ley.”.

Que la Ley 388 de 1997, planteó como objetivo el establecimiento de los mecanismos que permitan al Municipio o Distrito, en ejercicio de su autonomía territorial, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que el artículo 19 ibídem define los planes parciales como instrumentos “mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.
…

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos

PARAGRAFO. Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.”

Por su parte el artículo 38 ibidem establece que, “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen

deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.
Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.". Por lo cual, el reparto equitativo de cargas y beneficios es entendido como un mecanismo que garantiza las Y condiciones favorables para la generación de proyectos de desarrollo social y económico.

Que el artículo 2 de la Ley 2037 que modifico el inciso del artículo 6 Ley 388 de 1997, dispuso que, "El ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante." ... entre otras, "2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del Territorio Municipal o Distrital."

Que el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 que modifico | inciso final del artículo 8 de la ley 388 de 1997 anuncia 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."

Que la Sección Primera del Honorable Consejo de Estado mediante Sentencia del 31 de julio de 2014, dentro del proceso No. 25000232400020070023502, señaló:

"(...) no resulta contrario a derecho que exista la posibilidad de (...) concebir las metodologías que permitan distribuir las cargas y los beneficios de manera equitativa, cuando pretendan compensar componentes de cargas generales dada la función del producto inmobiliario que resulte de la urbanización. Por tanto, es posible que las autoridades territoriales establezcan fórmulas o ecuaciones que permitan establecer que aquellos que producen mayores beneficios dada la mayor incidencia de su proyecto para el desarrollo urbanístico del Distrito, deban por tanto tener mayor participación en las cargas urbanísticas.

Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las "reglamentaciones" determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto, es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas están dentro del espacio público en general.

(...) las cesiones que los propietarios de inmuebles hacen con destino a las vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, es obligatoria, por lo que le correspondía a la administración distrital expedir la reglamentación para las diferentes actuaciones urbanísticas (...)".

Que, frente a la diferencia existente entre el ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico con los tributos, el mismo fallo determinó que:

"(...) teniendo de presente que se trata del ejercicio de competencias y normas de carácter urbanístico, la Sala observa que no se vulneraron los principios y normas constitucionales que regulan la creación de los tributos, así como los elementos que los estructuran de acuerdo con los articulas 338 y 363 de la Carta Política.

Lo anterior, por cuanto la figura de la cesión de suelo no tiene naturaleza tributaria por tratarse de una institución urbanística, que corresponde ejecutar al alcalde y para el caso en estudio al Alcalde Mayor de Bogotá.

(...) Según lo visto, las cesiones de suelo no corresponden a ningún tipo de tributo, pues se trata de cargas sociales, que, aunque pueden llegar a representar cargas también económicas para quien desarrolla el proyecto urbanístico, no tienen una naturaleza tributaria pues no se dan los elementos que configuran el impuesto (...)".

Que el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021 que modifico el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 instituye que "(...) Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan (...)".

Que el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" en su artículo 2.2.6.1.4.5 del decreto 1077 de 2015 "Por el cual se establece: "(...) Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. (...)"

Que el Concejo Distrital en uso de sus facultades expido el 16 de octubre de 2020 el Acuerdo Distrital 011 por el cual se revisa, modifica y expide el Plan de Ordenamiento Territorial POT de Santa Marta.

Que en el artículo 3 de este Acuerdo, instituye como una de las dimensiones del desarrollo la social que busca que el territorio sea incluyente y amigable para vivir y donde cuyos habitantes puedan vivir con servicios de calidad con espacios públicos generosos.

Que dentro de esta dimensión social el POT estableció un proyecto estratégico de espacio público denominado desarrollo orientado al transporte sustentable, que incluye programas como: "Cualificar y construir redes peatonales de las vías existentes y pacificar una red

peatonal segura que conecte las zonas de interés turístico, las áreas urbanas con las redes de transporte público" y "Crear una red de equipamientos y espacio público que garantice la accesibilidad peatonal y en bicicleta".

Que el artículo 45 establece que la inversión para la construcción de espacio público, deberán localizarse prioritariamente en las zonas deficitarias y articularse a las redes peatonales y de bicicletas para conectarlas con las viviendas de conformidad con lo determinado en el plano FU 17 denominado Sistema de Espacio Público Urbano.

Que el parágrafo del artículo 54 instaura que "En caso de trasladar obligaciones de espacio público o crear mecanismos de financiación las zonas deficitarias siempre deberán ser receptoras".

Por su parte el parágrafo del artículo 87 instituye que "La administración distrital reglamentara en el término de seis (6) el sistema de fiducias en concordancia a la ley, con el propósito de recibir el pago de las cargas establecidas en el presente acuerdo".

Así mismo, el parágrafo del Artículo 196 del POT establece que "se crea con el fin de recibir los pagos por cargas urbanísticas para equipamientos, espacio público, y demanda por incremento de demanda hídrica".

Que el artículo 192 del mismo Acuerdo anuncia que el distrito deberá desarrollar las acciones necesarias para ampliar la oferta y accesibilidad de espacio público con el fin de integrar el sistema de espacio público, mejorar la accesibilidad a los parques, vías pavimentadas, y andenes, que garanticen que estas zonas puedan ser disfrutadas por los diferentes grupos poblacionales y generar apropiación de sus habitantes, a través de un plan que deberá ser aprobado por decreto.

Que con el fin de lograr los objetivos y programas de la dimensión social del Plan de Ordenamiento Territorial y cumplir con los principios y objetivos del ordenamiento territorial especialmente el de distribución equitativa de cargas y beneficios y acceso a los habitantes de espacios públicos de calidad se hace necesario reglamentar el traslado y compensación de cesiones para cuando sean inferiores e inconvenientes para la construcción del sistema de espacio público del distrito y su disfrute por parte de los habitantes.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: El presente Decreto tiene como objetivo reglamentar las condiciones y el procedimiento para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas mediante traslado de las zonas deficitarias o compensación a fondos y/o fiducias que se creen para tal fin, cuando no se cumplan las exigencias mínimas del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santa Marta y/o cuando sean inconvenientes por tratarse de proyectos comerciales, servicios o industriales.

ARTÍCULO SEGUNDO. ÁMBITO DE APLICACIÓN: El presente Decreto se aplica a las zonas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano del Distrito de Santa Marta.

ARTÍCULO TERCERO. CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO. De conformidad con el artículo 125 del Acuerdo Distrital 011 de 2020, las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización son de 21.6 mts2 por unidad de vivienda para vivienda, de 3.6 mts2 por unidad de vivienda para equipamiento y para otros usos es de 17% del área neta urbanizable para espacio público y 8% para equipamiento.

PARÁGRAPO 1. A las cesiones señaladas se adicionarán las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial, vehicular o peatonal con sus respectivos andenes en un porcentaje mínimo del 12% del área neta urbanizable y las áreas para la construcción redes secundarias de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2. Las áreas de cesión gratuitas con destino a espacio público (parques y zonas verdes) se entregarán dotadas con equipamiento para parques y mobiliario urbano, en función de su escala y según lo señalado en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO. CASOS EN LOS QUE OPERA EL TRASLADO O PAGO. Los casos en los que opera el traslado de cesiones para parques o equipamientos son los siguientes:

1. Para todos los usos, se podrá trasladar o compensar el 100% de las áreas de cesión para equipamiento.
2. Cuando el uso sea de vivienda se podrá hacer el traslado o compensación en dinero cuando la cesión de espacio público para parque resulte inferior a 1000 mts2.
3. Los proyectos de usos comerciales, servicios o industriales podrán trasladar hasta el 100% de la cesión de espacio público a zonas deficitarias o hacer la compensación en dinero.
4. En los planes integrales de borde las cesiones hasta en un máximo del 70% se pueden trasladar en el suelo de protección ambiental que limita en las cotas altas con el PIAB.

PARÁGRAFO 1. Cuando exista en un mismo proyecto mezcla de usos las condiciones de traslado y compensación se aplicarán de conformidad con el área neta urbanizable del uso específico.

PARÁGRAFO 2. Cuando se trate de proyectos de vivienda de estratos 5 y 6 en zonas que cuentan con buenos indicadores de espacio público por habitante, se podrá realizar un traslado o pago de máximo 50% de cesiones en áreas deficitarias en la misma zona objeto del proyecto o compensarlo en dinero, siempre y cuando las áreas de cesión en sitio no sean inferiores a 1000 mts2. Este traslado o compensación deberá ser aprobado mediante resolución expedida por la Secretaría de Planeación quien deberá analizar el indicador de espacio público del área de influencia.

ARTÍCULO QUINTO. CONDICIONES PARA TRASLADOS Y COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESION PARA PARQUES Y ZONAS VERDES: En los casos en que opere el traslado de las áreas de cesión para parques de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del presente Decreto, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a) Que las zonas a trasladar sean deficitarias
b) Que el predio o los predios donde se realice el traslado tenga un área superior a 1000 mts2,
c) Que el predio o los predios donde se realice el traslado tengan acceso directo sobre vía pública vehicular,
d) Que el predio o los predios donde se realice el traslado sean áreas con continuidad sin interrupción de áreas privadas
e) Que el predio o los predios donde se realice el traslado no se localicen en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

PARÁGRAFO 1. Traslado de cesiones para parques tendrá que ser aprobado mediante acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación de forma previa a la aprobación de la licencia urbanística.

PARÁGRAFO 2. Se entiende por zonas deficitarias de espacio público aquellas que se encuentran identificadas como zonas deficitarias de conformidad con lo determinado en el plano FU 17 denominado Sistema de Espacio Público Urbano.

ARTÍCULO SEXTO. CONDICIONES PARA TRASLADOS DE ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Se permite el traslado de las áreas de cesión para equipamientos para todos los usos, siempre y cuando el predio o los predios donde se realice el traslado tenga un área superior a 1000 mts2 y se cumplan todas las condiciones urbanísticas y arquitectónicas para la localización de equipamientos públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cualquier traslado de cesiones tendrá que ser aprobado mediante acto administrativo expedido por la Secretaría de Planeación de forma previa a la aprobación de la licencia urbanística.

ARTÍCULO SÉPTIMO: CUANTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS A TRASLADAR DE CESIONES OBLIGATORIAS PARA PARQUES O EQUIPAMIENTOS. Tanto las cesiones de espacio público, como las cesiones de equipamiento público cuando se realiza el traslado a zonas deficitarias, se deberá establecer un equivalente en avalúos comerciales por metro cuadrado del predio que genera la obligación y del predio (s) receptor (es); el número de metros cuadrados a trasladar será el resultado de la siguiente ecuación:

A2 =A1 x (V1/V2)
Donde:
A2 = Área de cesión trasladada a otro predio (s).
A1 =Área a ceder en el predio (s) generador de la obligación.
V1= Valor comercial del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.
V2 =Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

PARÁGRAPO 1. Se entiende por valor comercial por metro cuadrado de suelo, el resultante de dividir el valor comercial total del predio por su área.

PARÁGRAFO 2. Los avalúos para los traslados se deberán hacer con base en avalúos comerciales colegiados, que deberá realiza una lonja de propiedad raíz, en cumplimiento de las normas que regulan la materia y aceptados por la administración en los términos del presente acuerdo.

PARÁGRAFO 3: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Resolución IGAC 620 de 2008, el avalúo del suelo a trasladar debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto y con base en la norma urbanística que aplica al proyecto.

PARÁGRAPO 4. Las áreas donde se hagan traslados de zonas de cesión con destino a espacio público deberán ser entregadas, escrituradas y dotadas de conformidad con las normas que expedida, modifique o sustituya el Gobierno Nacional, lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 011 de 2020 y las disposiciones que sobre la materia emita el Gobierno Departamental y/o Distrital.

PARÁGRAPO 5. En los Planes Integrales de Borde, cuando el traslado se realice a áreas de protección ambiental en los términos del artículo 134 del Acuerdo Distrital 011 de 2020, el traslado se hará en razón a dos (2) mts2 en áreas de protección por un (1) mts2 de obligación de espacio público.

ARTÍCULO OCTAVO. AUTORIZACIÓN DE LOS TRASLADOS. La solicitud de traslado deberá hacerla el propietario antes de radicar la licencia urbanística y deberá allegar los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario y/ o propietarios de los predios que hacen la solicitud. 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 mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Licencias urbanísticas del predio generador y receptor del traslado si a ello hubiere lugar
4. Levantamientos topográficos del área a ceder
5. Certificado de tradición y libertad del inmueble o inmuebles tanto del predio o predios receptores como generadores de la obligación, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
6. Paz y salvo del impuesto predial y otros gravámenes del inmueble receptor de la obligación que se causen en el municipio y que sean necesarios para actos de disposición de inmuebles.

PARÁGRAFO 1: La Secretaría de Planeación Distrital tendrá un plazo de un (1) mes para resolver la solicitud de traslado mediante resolución y podrá realizar una visita al terreno si así lo considera.

PARÁGRAFO 2: La solicitud de traslado de forma posterior a la radicación de la licencia no suspenderá los términos de esta.

PARÁGRAFO 3: La resolución que aprueba el traslado tendrá una vigencia de tres meses a partir de su notificación. Término en el cual el propietario(s) y/o fideicomitente(s) deberá radicar la licencia de urbanismo.

PARÁGRAPO 4: Se entiende por área generadora de la obligación el predio o predios sobre los cuales recaerá la licencia y predio receptor de la obliga el predio o predios donde se realizará el traslado.

PARÁGRAPO 5: En el caso de traslados de proyectos de vivienda, la Secretaria de Planeación pueda considerar de estratos 5 y 6, el titular(s) deberá presentar un análisis urbanístico del espacio público existente y proyectado en el sector donde se evidencie que el traslado no generará déficit de espacio público en el sector.

ARTÍCULO NOVENO. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PUBLICAS. Cuando se realice traslado de áreas de cesión, solo se podrá expedir la licencia de urbanismo cuando la Secretaría de Planeación expida la resolución mediante la cual aprueba el traslado de las áreas de cesión; si no se llegase a cumplir con la entrega, escrituración o registro de las zonas de cesión trasladas, se entenderá que la licencia de urbanismo no fue debidamente ejecutada el titular asumirá las consecuencias legales que ello genera.

ARTÍCULO DECIMO. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA, ESCRITURACIÓN Y REGISTRO DE LAS AREAS DE CESIÓN QUE FUERON OBJETO DE TRASLADO. Para la entrega, escrituración y registro de las áreas de cesión obligatoria objeto de traslado se deberá adelantar el procedimiento que determine la Administración Distrital.

PARÁGRAFO ÚNICO: Si no se acreditare el recibo de las áreas de cesión en los términos señalados en el artículo 10 del presente acto administrativo, no se podrá expedir la autorización de ocupación de que trata el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para los proyectos de construcción.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: CONDICIONES PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS. Cuando el promotor(es)

opte por el pago de la cesión obligatoria para espacio público o equipamiento, deberá pagar su equivalente en dinero, la cual deberá consignar única y/ exclusivamente en la fiducia y/o fondo que el Distrito constituya por estos conceptos.
El dinero recaudado por estos conceptos en la fiducia y/o fondo solo podrá ser utilizado en la adquisición de suelo y/o construcción de equipamientos públicos tales como salud, educación, equipamientos deportivos, recreativos, culturales, bienestar social y/o bibliotecas públicas.

En el caso de pagos para espacios de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del presente Decreto, se deberá pagar tanto el suelo como la dotación del mismo.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. CUANTIFICACIÓN DEL PAGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS. Para el cumplimiento de la obligación de cesiones obligatorias mediante el pago a una fiducia o fondo que el Distrito cree para tal fin, se deberá elaborar un avalúo comercial colegiado por metro cuadrado del predio o predios donde se localiza el proyecto generador de la obligación.

PARÁGRAFO 1: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de las Resolución IGAC 620 de 2008, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto y con base en la norma urbanística que aplica al proyecto.

PARÁGRAFO 2. El valor de la dotación del espacio público deberá pagarse en la fiducia y/o fondo que el Distrito constituya para tal fin. La Gerencia de Infraestructura Distrital expedirá anualmente una resolución en la cual señalara los montos (valores) por metro cuadrado, teniendo en cuenta los costos de dotación del espacio público de conformidad con el cumplimiento del Manual de Diseño de Espacio Público.

PARÁGRAFO 3. De manera excepcional, las áreas de cesión obligatoria para vías podrán ser objeto de compensación en dinero o en especie, únicamente cuando el urbanizador y/o tercero demuestre la imposibilidad técnica para la ejecución de las obras y la consecuente entrega de suelo o no requieran del porcentaje de área de vías exigido en el numeral 9 del artículo 125 del Acuerdo 11 de 2020. El valor de compensación incluirá el valor comercial de terreno y el valor de construcción que establezca la Gerencia de Infraestructura Distrital y los dineros será destinados única y exclusivamente a construcción y mejoramiento del sistema vial. La Secretaria de Planeación y la Gerencia de Infraestructura expedirán conjuntamente el acto administrativo en el cual se establece en el Distrito de Santa Marta el procedimiento y las condiciones para aplicar esta compensación.

Artículo DECIMO TERCERO. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO. Para el cumplimiento del pago se deberá atender el siguiente procedimiento:

1. La Secretaria de Planeación Distrital expedirá resolución motivada en la cual determina el valor que deberá pagar el desarrollador urbano, para el cumplimiento de la obligación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 del presente Decreto.
2. La Secretaria de Hacienda Distrital deberá expedir el certificado de pago y/o Acuerdo de Pago de estas obligaciones. Acuerdo de Pago que deberá suscribir el Secretario de Hacienda con el propietario(s) o fideicomitente(s) de los predios que van a hacer objeto del licenciamiento urbanístico y dejar expresamente señalado el plazo máximo de seis (6) meses para su pago. Documento que presta merito ejecutivo.

PARÁGRAPO 1. No se podrá expedir la licencia de urbanismo o modificaciones de licencias de urbanismo sin que previamente se haya pagado y/o firmado Acuerdo de Pago con el Distrito de las áreas de cesión.

PARÁGRAFO 2. Si en el trámite de la licencia se presenta alguna modificación a las áreas que deben cederse y ya se ha realizado el pago, deberá solicitarse a la Secretaria de Planeación Distrital la modificación del acto administrativo que la aprobó y la Secretaria de Hacienda Distrital deberá certificar el valor que debe pagarse y expedir el certificado de pago si el valor fuera mayor.

PARÁGRAFO 3. De ser un monto menor al pagado inicialmente, el titular (es) podrá solicitar la devolución.

PARÁGRAFO 4. Los pagos por concepto de cumplimiento de las cesiones obligatorias señaladas en el presente decreto serán consignados única y exclusivamente en la fiducia y/o fondo que para tal efecto constituya la Secretaria de Hacienda Distrital.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. DESTINACION DE LOS RECURSOS. Los dineros recaudados por concepto de cesiones obligatorias para espacios públicos y/o equipamientos, solo podrán ser utilizados en la adquisición de suelo, y/o construcción de espacio púbicos y equipamientos. La Gerencia de Infraestructura Distrital deberá definir mediante resolución el listado de los proyectos de espacio público priorizados que serán ejecutados con estos recursos.

PARÁGRAFO ÚNICO. Cuando el pago compensatorio sea para cumplir con la obligación de vías de conformidad con el Parágrafo 3 del artículo 12 del presente Decreto, el dinero deberá ser destinado a la construcción y mejoramiento vial del Distrito.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO. COMUNICACIÓN. Comuníquese el contenido del presente acto administrativo a la Secretaria de Hacienda Distrital, a la Secretaria de Planeación Distrital, a la Gerencia de Infraestructura y a las Direcciones de Contratación y Jurídica para su conocimientos y fines pertinentes.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito de Santa Marta a los, 31 ENE 2023

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital

ISAAC ENRIQUE PERTUZ BOLAÑO
Secretario de Planeación Distrital

Proyectó: Karol Beatriz Fuentes Sangregorio. Subsecretaria de Habitat y Servicios Públicos, Secretaria de Planeación.
Revisó: Luisa Fernanda Echeverri Niño. Directora Jurídica Distrital (e)