

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

Bogotá D.C., 13 de marzo de 2013

Doctor
ALFREDO MARTÍNEZ
Fondo Adaptación
alfredomartinez@fondoadaptacion.gov.co
Calle 75 No. 5 - 88 pisos 4
Bogotá

Asunto. Concepto jurídico proceso de reasentamiento de la población de Gramalote en el predio Miraflores.

Respetado doctor:

Por medio de la presente me permito poner en su consideración el concepto de la referencia en los siguientes términos:

1. OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente estudio es realizar un concepto jurídico que permita definir el mecanismo legal que se debe seguir para derogar o modificar la Resolución N° 0018 del 26 de octubre de 2011 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, establecer la estrategia jurídica para dar viabilidad al nuevo casco urbano del municipio de Gramalote en el predio seleccionado para su reasentamiento y revisar las competencias de la Asamblea Departamental de Norte de Santander, con el fin de establecer si ésta cuenta con facultades que puedan incidir en la selección del lugar para el reasentamiento del casco urbano del municipio de Gramalote.

2. DOCUMENTOS TENIDOS EN CUENTA

- 2.1.** Acuerdo No. 008 del 14 de junio de 2002 del Concejo Municipal de Gramalote *"POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GRAMALOTE"*.
- 2.2.** Planos del Esquema de Ordenamiento Territorial a saber:

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

- 2.2.1. Mapa Base Rural a escala 1:25.000
- 2.2.2. Mapa Zonificación Ambiental a escala 1:25.000
- 2.2.3. Mapa Veredal a escala 1:25.000
- 2.2.4. Mapa Susceptibilidad de Amenaza a escala 1:25.000
- 2.3. Decreto Nacional 4628 de 2010 *"Por el cual se dictan normas sobre expropiación por vía administrativa y se dictan otras disposiciones"*
- 2.4. Decreto Nacional No. 4821 de 2010 *"Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica, social y ecológica nacional"*
- 2.5. Sentencia C-299/11 Corte Constitucional *"Revisión constitucional del Decreto Legislativo 4821 del 29 de diciembre de 2010"*
- 2.6. Decreto Nacional No. 1490 de 2011 *"Por el cual se reglamenta Parcialmente el Decreto 4821 de 2010"*
- 2.7. Plano con identificación de los lotes que conforman el gran predio denominado Miraflores.
- 2.8. Acuerdo No. 009 DE 2012 *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE GRAMALOTE"*
- 2.9. Diario Oficial 48.234 del 26 de octubre de 2011.

3. ANTECEDENTES

- 3.1. Según la información suministrada por el Fondo de Adaptación¹ en el municipio de Gramalote ubicado en el Departamento de Norte de Santander, la actividad agrícola y pecuaria asociada a un proceso intensivo de deforestación, ocasionó un deterioro grave de las laderas, comprometiendo así la estabilidad del terreno. Con el

¹ Información extraída del Contrato de Consultoría No. 007 de 2013 celebrado entre el Fondo de Adaptación y Oscar David Acosta Irreño.

fenómeno de la Niña, esta situación se agravó y los días 16 y 17 de diciembre de 2010, se presentaron los mayores daños debido a que la velocidad de deslizamiento estimada alcanzó los 3.8 m por hora. Dada la magnitud de los daños y la amenaza que los movimientos representaban, las autoridades locales tomaron la decisión de desalojar la población de la parte urbana. Los deslizamientos destruyeron el casco urbano de Gramalote. De acuerdo con el Servicio geológico Colombiano, el casco urbano del municipio debe reasentarse con el fin de salvar la vida de los Gramaloteros.

- 3.2. Con el fin de atender la grave calamidad pública que se produjo por el acaecimiento del Fenómeno de la Niña 2010 – 2011 el Presidente de la República mediante el Decreto Legislativo 4580 del 7 de diciembre de 2010 declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica y con base en dicha declaratoria dictó decretos con fuerza de ley destinados a conjurar la crisis y a impedir que se extendieran sus efectos.

Entre los decretos que se expidieron está el Decreto Legislativo 4821 de 2010 que creó los denominados Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano – PIDUS- en los que las autoridades del orden nacional y local de común acuerdo definen el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas para garantizar la habilitación de suelo necesario para la ejecución de proyectos de vivienda y reubicación de asentamientos humanos afectados por la situación de emergencia. El Decreto 4821 de 2010, fue reglamentado 1490 de 2011.

- 3.3. Que en desarrollo de un convenio celebrado entre Colombia Humanitaria, el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial y la Fundación Servivienda, se realizó el estudio de pre-factibilidad para el reasentamiento del Municipio de Gramalote. Servivienda presentó dos (2) alternativas de zonas para la reubicación de la población de dicho municipio a partir de las recomendaciones del Servicio Geológico Colombiano y de otras variables de tipo social y económico. Las dos opciones fueron: sector de Pomaroso en la vereda Valderrama y sector Miraflores al norte del Instituto Agrícola, ambos localizados en el territorio del municipio de Gramalote, para los cuales se empezaron a realizar los estudios geotécnicos por parte del Servicio Geológico Colombiano.²

² Información extraída del Contrato de Consultoría No. 007 de 2013 celebrado entre el Fondo de Adaptación y Oscar David Acosta Irreño.

- 3.4. Que con fundamento en el diagnóstico realizado por la Fundación Servivienda y el concepto técnico de Ingeominas, mediante la Resolución No. 0018 del 25 de octubre de 2011, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio anunció por motivos de utilidad pública e interés social el denominado Proyecto Integral de Desarrollo Urbano Gramalote en el municipio de Gramalote, Departamento de Norte de Santander, el cual se ubicaría en la zona de la Vereda Valderrama conocida como el “Pomarroso” al costado oriental del antiguo casco urbano del citado municipio.

En el artículo primero de la citada resolución se delimitó predialmente un área de planificación preliminar de la zona en la cual se adelantaría la formulación del citado PIDU correspondiente a 598,96 hectáreas, se señalaron los folios de matrícula inmobiliaria de los predios incluidos en la misma así como los nombres de los propietarios y la información catastral básica de los lotes (nombre del predio y número predial). En el artículo tercero de la misma resolución se ordenó realizar la práctica de los avalúos de referencia del suelo para determinar el precio del suelo antes del anuncio del proyecto, es decir hasta antes de la expedición de la Resolución 0018 de 2011.³

- 3.5. El 19 de abril de 2012, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a nombre de la Comisión Intersectorial creada para el caso, presentó ante las autoridades y la comunidad el Estudio de Prefactibilidad del Reasentamiento del municipio Gramalote realizado por Servivienda, que sugirió que se adelantara en el sector de Pomarroso. Dicho estudio se entregó ese mismo día al Fondo de Adaptación quien conformó con las autoridades regionales y locales del municipio una mesa de trabajo para avanzar en el reasentamiento a la que se vinculó líderes sociales, veedurías y asociaciones comunitarias de esa población. Como primera actividad se revisó el Estudio de Prefactibilidad y se concluyó que era necesario culminar los estudios geológicos que se habían adelantado tanto para los sectores de Pomarroso y Miraflores con el fin de contar con 2 alternativas y ajustar los criterios de evaluación con los que se habían comparado ambos sectores. Los criterios evaluados mediante una matriz de evaluación multi-criterio incluyeron: estabilidad, clima, vías, articulación regional y urbano regional, servicios públicos, medio ambiente y tiempo de desarrollo del proyecto.⁴

³ Información extraída del Contrato de Consultoría No. 007 de 2013 celebrado entre el Fondo de Adaptación y Oscar David Acosta Irreño.

⁴ Información extraída del Contrato de Consultoría No. 007 de 2013 celebrado entre el Fondo de Adaptación y Oscar David Acosta Irreño.

- 3.6. En relación con el componente de estabilidad el Fondo de Adaptación contrató mediante contratos Nos. 042, 044 y 045 de 2012 los insumos necesarios para que el Servicio Geológico Colombiano pudiera concluir los mapas de amenaza por deslizamiento a escala 1:5000 de ambos sectores. Dichos mapas fueron entregados al Fondo por el Servicio Geológico Colombiano el 30 de julio de 2012 mediante el informe final *“Estudio de prefactibilidad de sitios para la reubicación del casco urbano del municipio de Gramalote”*. El estudio concluyó que tanto Pomarroso como Miraflores presentaban problemas de inestabilidad que era necesario manejar mediante obras de mitigación para garantizar la seguridad del reasentamiento. Teniendo en cuenta que la información era insuficiente, se decidió contratar con la Sociedad Colombiana de Geotecnia la complementación del anterior estudio de manera más detallada.⁵
- 3.7. Terminada la evaluación del proyecto se pudo establecer que la conclusión de la etapa de pre-factibilidad con respecto al sector de Pomarroso es contraria al resultado al cual se llegó en la etapa de estructuración liderada por el Fondo de Adaptación, en la cual se concluye que el sector de Miraflores presenta mejores condiciones de factibilidad. Por esta razón es necesario establecer los caminos y procedimientos que se deben surtir para adelantar el reasentamiento de la población del casco urbano de Gramalote al sector de Miraflores analizando la incidencia que tiene el anuncio del proyecto en el sector de Pomarroso y las acciones legales que se deben surtir.

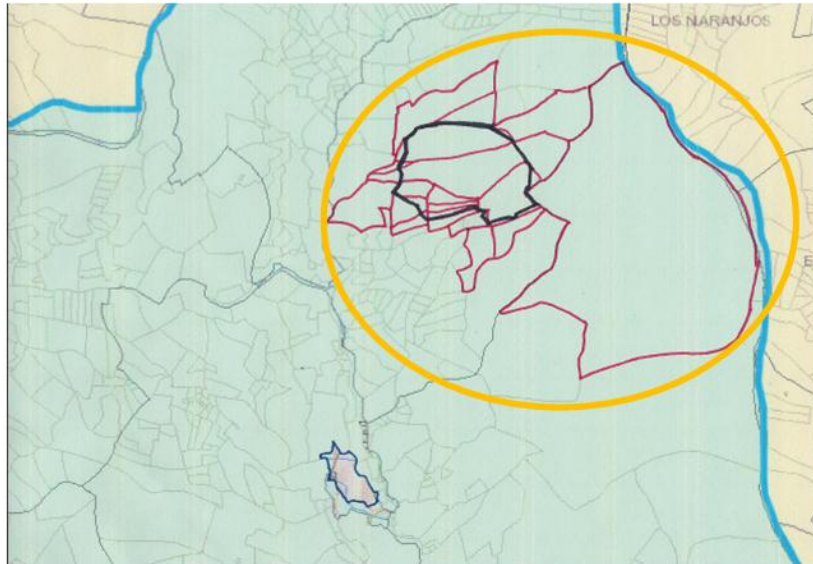
4. ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con la información suministrada por el Fondo de Adaptación, a continuación se ilustra en un plano con **color azul el actual casco urbano del sector de Gramalote**, con **color rojo los predios del sector de Miraflores en los que se propone el desarrollo del proyecto de reasentamiento** y con **color negro el área que el Fondo de Adaptación considera se debe iniciar el desarrollo del reasentamiento**. Se encierra en un ovalo naranja el sector de Miraflores:

⁵ Información extraída del Contrato de Consultoría No. 007 de 2013 celebrado entre el Fondo de Adaptación y Oscar David Acosta Irreño.

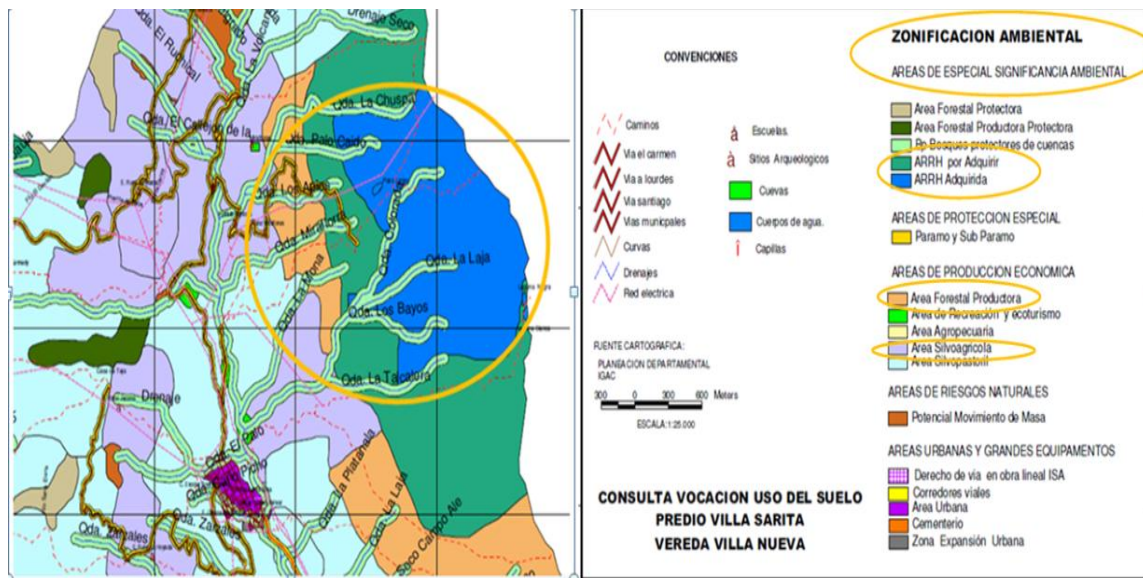
ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

Plano predios reubicación sector de Miraflores



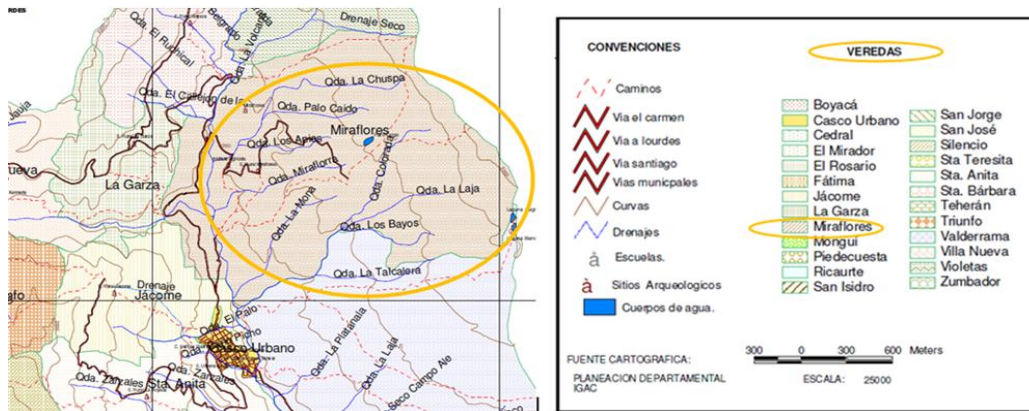
Al localizar los predios del sector de Miraflores sobre la cartografía vigente del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Gramalote se observa lo siguiente:

Mapa de zonificación ambiental: Escala 1.25:000

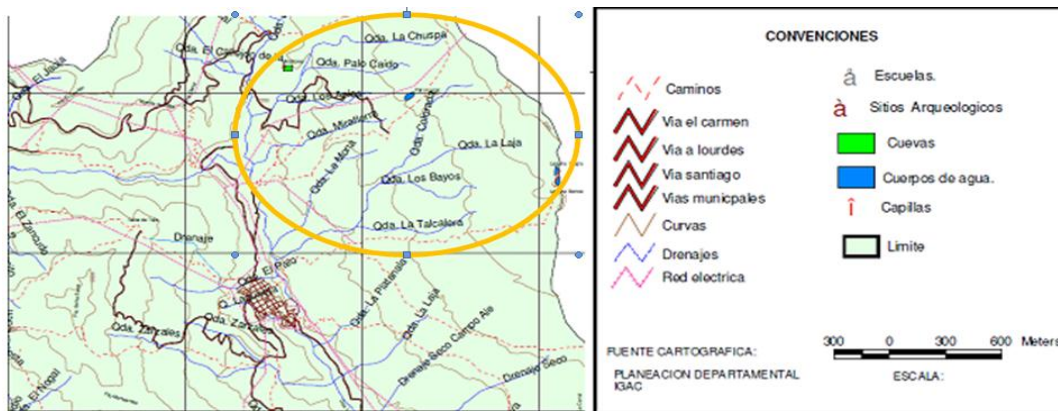


ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

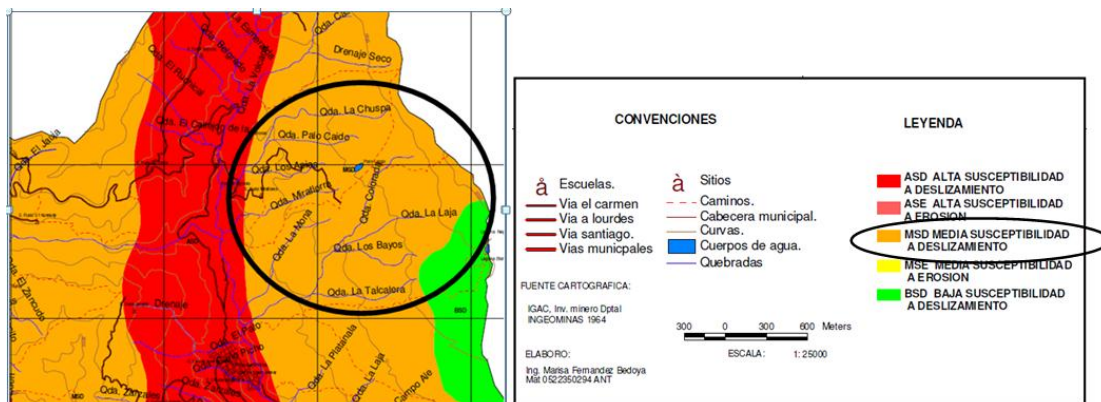
Mapa Veredal: Escala 1:25.000



Mapa Base Rural: Escala 1:25:000



Mapa Susceptibilidad de Amenaza: Escala 1:25:000



ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

De acuerdo con la anterior zonificación se concluye que según la reglamentación del EOT vigente los predios del sector de Miraflores en los que el Fondo de Adaptación pretende adelantar la reubicación se rigen por la siguiente normatividad urbanística:

| NORMA URBANÍSTICA | PLANOS Y ACUERDO DEL EOT | OBSERVACIÓN |
|--|---|---|
| Clasificación del Suelo: | Rural | Impide que se desarrollen usos urbanos. Por lo tanto se requiere hacer una reclasificación del suelo para asignarle usos urbanos al sector en el que se hará el reasentamiento, con el fin de poder adelantar el proceso de urbanización. |
| | Vereda Miraflores | Debe corregirse la clasificación Veredal, para que el área en que se adelante la reubicación sea considerada como parte del suelo urbano. |
| Área de Producción Económica | Aptas para el desarrollo de actividades productivas, en donde puede haber dominancia de un renglón o existen posibilidades de combinar actividades, exigiéndose que el proceso productivo se adecue a medidas ambientales.(Art. 11 del Acuerdo 008 de 2000) | Son áreas rurales en las que no se contempla el desarrollo de usos urbanos, por lo tanto se requiere modificar la normatividad urbanística para adelantar el proceso de reasentamiento. |
| | Área Forestal Productora: (Art. 11 del Acuerdo 008 de 2000). | Impiden el desarrollo de usos urbanos, por lo tanto deben redelimitarse. |
| Áreas de Especial Significancia Ambiental. | Áreas de Reserva del Recurso Hídrico (ARRH) por adquirir y adquiridas. (Art. 11 del Acuerdo 008 de 2000). | Pese a que en la cartografía del EOT no se precisa expresamente que existen suelo de protección, al observar el plano de zonificación ambiental se determina que en el sector de Miraflores existen elementos ambientales que restringen la posibilidad de urbanización como los son las Áreas de Reserva del Recurso Hídrico (ARRH) adquiridas y por adquirirse. |
| Susceptibilidad de Amenaza | Media Susceptibilidad de Deslizamiento | Se requiere actualizar la información del EOT con los resultados de los estudios geotécnicos específicos |

5. EL PROYECTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO (PIDU)

5.1. DEFINICIÓN DE PIDU

Como se señaló en los hechos del presente escrito, el Presidente de la República con fundamento en la declaratoria del estado de emergencia expidió el Decreto 4821 de 2010 mediante el cual se crearon los denominados Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU) que definen de común acuerdo entre el gobierno nacional y las autoridades de planeación de los municipios y distritos (que fueron afectados por la situación de desastre proveniente del Fenómeno de la Niña 2010 – 2011) las decisiones administrativas y de actuación urbanística necesarias para la ejecución de operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica y social que fue declarada mediante el Decreto 4580 de 2010.

Señala el artículo 1 del referido decreto que en los PIDUS se definirán las condiciones para la construcción y reubicación de viviendas, el desarrollo de otros usos, la extensión o ampliación de la infraestructura para el sistema vial, y de servicios públicos domiciliarios, y la ejecución de espacios públicos y equipamientos colectivos, ya sea que se trate de predios urbanos, rurales o de expansión urbana.

El Decreto 4821 de 2010 fue reglamentado por el Decreto 1490 del 9 de mayo de 2011.

5.2. INICIATIVA

El artículo 6 del Decreto 1490 de 2011, establece que además del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (MVCT) la iniciativa para presentar un PIDU puede provenir de las entidades territoriales o de particulares, directamente o mediante mecanismos de asociación público privada.

5.3. CATEGORÍAS DE PIDUS

El Decreto 4821 de 2010 contempla 2 categorías de PIDUS que deben ser elaborados por el actual Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio:

- **PIDU CATEGORÍA 1:** Son aquellos que se pueden ejecutar siguiendo lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial sobre la base de un convenio suscrito entre el MVCT y el alcalde del respectivo municipio o distrito. En ésta categoría de PIDUS, no se permite la modificación de ninguna disposición del Plan de Ordenamiento Territorial.

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

- **PIDU CATEGORÍA 2:** Son aquellos en los que además de lo previsto para los PIDUS categoría 1 se contempla la posibilidad de modificación de las normas urbanísticas que regulan el uso y aprovechamiento del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, cuando ello resulte necesario para asegurar la viabilidad de la operación urbana.

Los PIDUS categoría 2 implican la ratificación previa del respectivo concejo municipal o distrital sobre la base del convenio que suscriban el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito.

5.4. PROCEDIMIENTO

El procedimiento que se debe surtir para la expedición de los PIDUS contempla las siguientes 5 etapas: i) **anuncio**, ii) **formulación**, iii) **concertación**, iv) **aprobación** y v) **adopción**. Previamente al anuncio, la reglamentación incluyó una fase denominada de **prefactibilidad**. A continuación se muestran las características y los efectos de cada una de las etapas:

| Etapas | Características | Efectos |
|----------------|---|---|
| Anuncio | <ul style="list-style-type: none">- Define el inicio del proceso de expedición de un PIDU.- Requiere que se surta la fase de prefactibilidad mediante la elaboración de un documento técnico de soporte (DTS).- El MAVDT dispone de 30 días para analizar la prefactibilidad.- Si se determina que existe prefactibilidad se expide la resolución de anuncio del PIDU la cual no es susceptible de recurso.- Cuando la iniciativa provenga de entidades territoriales y particulares se debe presentar el documento de acuerdo asociativo.- Cuando la iniciativa provenga de particulares se debe presentar poder otorgado por los propietarios y estos asumen los costos del DTS. | <ul style="list-style-type: none">- Delimita el área de planificación del PIDU.- Ordena practicar avalúos de los predios para establecer su valor antes del anuncio, con el fin de descontar la plusvalía o mayor valor del suelo que se genere por el anuncio del PIDU. |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|--------------------|---|---------|
| Formulación | <ul style="list-style-type: none"> - Requiere de la elaboración de un DTS con el fin de analizar la viabilidad. - La propuesta es estudiada por el MVCT en un plazo de 45 días contados a partir de su presentación en legal y debida forma (es decir que se cumpla con todos los requisitos formales) - Culmina con la viabilidad técnica, financiera y jurídica. - Si la iniciativa es de una entidad territorial o un particular se debe presentar el DTS de formulación en un término de 6 meses prorrogables por 2 meses contados desde la fecha del anuncio. - El DTS debe contener cuando menos: <ul style="list-style-type: none"> o La delimitación del área de planificación. o La propuesta del potencial de unidades habitacionales. o Propuesta de estructura urbana incluyendo estructura ecológica principal y sistemas urbanos (movilidad, transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos) o Proyecto de normas urbanísticas (usos y edificabilidad) o Estructuración financiera, con presupuesto general, fuentes de financiación y cronograma. o Instrumentos de manejo del suelo.(plusvalía, reparto de cargas, etc.) o Soporte de las áreas fuera del PIDU que se requieren para ejecutar las obras. o Anexos : i) Estudio ambiental; ii) Estudio de títulos; iii) estudios de soporte (hidrológicos, arqueológico, geología y suelos, capacidad vial, topografía, componente social) o Plano urbanístico general y de detalle. | |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|-------|--|--|
| | <p><u>COMUNES PARA PIDUS CATEGORÍAS 1 Y 2</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Se inicia una vez la formulación cuente con viabilidad técnica, financiera y jurídica y el DTS incluya las correcciones que le hizo el MVDT.- Requiere de concertación entre el MVCT con el alcalde municipal o distrital que debe plasmarse en un acto administrativo expedido por el alcalde.- El término para adelantar la concertación es de 15 días hábiles contados a partir de la solicitud ante el respectivo alcalde prorrogables por 15 días más.- Culmina con la suscripción de un convenio entre el MVCT y el Alcalde que contiene:<ul style="list-style-type: none">o Objeto y plazoo Las condiciones de cooperación entre el MVCT y el alcalde.o Los compromisos por parte del alcalde para agilizar el trámite de aprobación del PIDU.o Modificaciones técnicas acordadas entre las partes al proyecto de PIDU.o Compromisos que asumirá cada una de las partes.- Se debe adelantar proceso de participación democrática en los términos de la ley 388 de 1997 (presentaciones, publicación en página WEB, cabildos, derecho de petición, solicitar opinión a las agremiaciones profesionales, etc.) <p><u>ADICIONALES PARA LOS PIDUS CATEGORÍA 2.</u></p> <p><u>CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL.</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Requiere de concertación con la autoridad ambiental una vez se surta el convenio- El MVCT somete el proyecto a concertación con la autoridad ambiental competente, para definir la delimitación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental y demás condiciones de protección de los recursos naturales.- A partir de la radicación se dispone de 8 días hábiles prorrogables por 4 días más para adelantar la concertación.- Si la autoridad ambiental no se pronuncia en el término anterior le corresponde al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible definir los asuntos ambientales en un término máximo de 15 días contados a partir del vencimiento del término anterior. | <ul style="list-style-type: none">- Implica la celebración de una concertación entre el MVCT y el alcalde municipal o distrital que debe plasmarse en un acto administrativo expedido por éste último- Con fundamento en la concertación debe suscribirse un convenio entre el MVCT y el alcalde municipal o distrital que, entre otros aspectos, define las condiciones de cooperación y los compromisos que asumirá cada una de las partes.- Para los PIDUS categoría 2, genera una concertación de los aspectos ambientales del proyecto de PIDU que se adelanta entre el MVCT y la autoridad ambiental en un término máximo de 8 días prorrogables por 4 más. Si no se logra la concertación en un término máximo de 15 días el Ministerio definirá los asuntos ambientales. |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|-------|--|--|
| | <p>Aprobación de usos del suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> - Culminada la concertación ambiental, el MVCT radica el proyecto de PIDU con el DTS ante el alcalde municipal o distrital. - El alcalde somete a consideración del Concejo municipal o distrital dentro de los 20 días siguientes al recibo del proyecto de PIDU consolidado un proyecto de acuerdo que contenga las modificaciones a las normas de usos del suelo y aprovechamientos contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial. - El concejo dispone de un término de 20 días calendario para adoptar la modificación y vencido este término lo puede adoptar el alcalde por decreto. - La formulación del PIDU permite incluir suelos que según la clasificación de suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.) pertenezcan a las categorías I, II o III con el fin de incorporarlos al desarrollo urbano. | <p>Se pueden incluir suelos clasificación por el IGAC en las categorías I, II o III con el fin de incorporarlos al desarrollo urbano</p> |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|----------|---|---|
| Adopción | <ul style="list-style-type: none">- Se adopta por medio de Resolución expedida por el MVDT la cual incluye el DTS.- PIDU CATEGORÍA 1, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la suscripción del Convenio. Este término se puede prorrogar por 10 días más.- PIDU CATEGORÍA 2, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la aprobación por parte del concejo de las normas que modifican los usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial. | <ul style="list-style-type: none">- Las normas que se adopten en el mismo se convierten en determinantes de ordenamiento territorial.- Las licencias de urbanización y construcción se expiden con fundamento en el PIDU.- Le asigna los usos y edificabilidad con que se pueden desarrollar.- Incorpora al suelo urbano las áreas que no tuvieran dicha clasificación.- Se consideran declarados de urgencia, utilidad pública e interés social la totalidad de los inmuebles ubicados en suelo urbano, rural o de expansión urbana delimitada por el PIDU para efectos de adelantar procesos de enajenación voluntaria y expropiación administrativa. Esta declaratoria incluye los predios que estén fuera del PIDU que se requieran para garantizar la continuidad vial y de servicios públicos |

5.5. CESACIÓN DE LOS EFECTOS QUE SE GENERAN CON EL ANUNCIO DEL PIDU

El párrafo 3 del artículo 9 del Decreto 1490 de 2011 dispone que los efectos del anuncio cesarán cuando el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio archive la solicitud de PIDU mediante acto administrativo motivado por cualquiera de las causales previstas en éste decreto.

5.6. MODIFICACIÓN DE LOS PIDUS

Señala el párrafo del artículo 5 del Decreto 1490 de 2011, que para efectos de la modificación del PIDU ésta se deberá adelantar atendiendo el procedimiento establecido en la fase que corresponda a los asuntos objeto de la modificación.

5.7. REVOCATORIA DIRECTA

En materia de expedición de PIDUS se expiden básicamente dos (2) actos administrativos: i) El de anuncio, que no admite recurso y ii) El de adopción, que según la reglamentación vigente solo debe ser publicado (acto de carácter general)

El código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo regula en sus artículos 93 y siguientes la revocatoria directa de los directos de los actos administrativos en los siguientes términos:

“Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

- 1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

En éste orden de ideas, los actos administrativo de anuncio o adopción del PIDU podrían ser objeto de revocatoria directa si se enmarcan dentro de las condiciones señaladas por el citado código.

5.8. SENTENCIA C-299 DE 2011. CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DEL DECRETO 4821 DE 2010 QUE CREA LOS PIDUS.

Mediante la Sentencia C-299 de 2011 se hizo el control de constitucionalidad del Decreto Legislativo 4821 de 2010 por parte de la Corte Constitucional. En esta sentencia se dice:

“La Corte ya ha precisado que el estado de emergencia no puede ser usado como instrumento para proponer políticas públicas de largo plazo a modo de plan de desarrollo alterno del Gobierno Nacional, por cuanto en el largo plazo es posible asegurar una adecuada planeación tanto a nivel nacional como territorial, empleando para ello los medios ordinarios y dando aplicación a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad, y como lo reiteró en sentencia C-149 de 2010, el deber de la Corte de proteger la intangibilidad de los principios de descentralización y autonomía territorial que resultarían conculcados si se permitiera que los PIDUs pudiesen ser adoptados con carácter permanente. De ahí que la Sala considere que autorizar al Gobierno Nacional en forma permanente para adoptar PIDUs resulta desproporcionado, siendo por ello racional limitar en el tiempo tal atribución y se entienda que sólo podrán adoptarse proyectos integrales de desarrollo urbano PIDUs hasta el año 2014. Adicionalmente, las medidas sobre clasificación del suelo y condiciones para urbanización en suelo urbano y de expansión urbana previstas en el Decreto no pueden ser entendidas como una modificación permanente al uso del suelo, por cuanto la Corte ha establecido que los PIDUs únicamente podrán ser ejecutados hasta el año 2014, quedando a salvo el principios de autonomía de las entidades territoriales y el respeto por el fuero de sus autoridades, al establecer la Corte las circunstancias de modo, tiempo y lugar dentro de las cuales podrán ser ejecutados los PIDUs, es decir, con la participación activa y decisoria de los alcaldes, como también con la posibilidad de que los concejos municipales, dentro de las limitaciones propias del estado de excepción, puedan ejercer sus competencias”. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En consecuencia con lo anterior, se declaró exequible el artículo 1 del Decreto Legislativo No. 4821 de 2010, en el entendido que sólo podrán adoptarse Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano PIDU hasta el año 2014.

6. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (INCLUYE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL)

6.1. DEFINICIÓN

El artículo 9 de la Ley 388 de 1997 concibe el plan de ordenamiento territorial como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. *“Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.”*

6.2. INICIATIVA

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, corresponde a los alcaldes municipales o distritales a través de las oficinas de planeación o la dependencia que haga sus veces, coordinar la formulación oportuna de los Plan de Ordenamiento Territorial.

6.3. CLASES DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Dependiendo la población del respectivo municipio o distrito los planes de ordenamiento se denominan:

- Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

6.4. PROCEDIMIENTO

El procedimiento que se debe surtir para la expedición o revisión de un Plan de Ordenamiento Territorial está contenido en las leyes 388 de 1997, 507 de 1999 y 810 de 2003, así como en el Decreto Nacional 879 de 1998, y se resume de la siguiente manera:

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|-------------|--|--|
| Formulación | <p>Incluye 5 etapas a saber:</p> <p>1. Etapa preliminar: hace un análisis de la factibilidad técnica, institucional y financiera y de los procesos de participativos requeridos para la elaboración del plan. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cartografía con especialización de la información. - Escenarios de ordenamiento del territorio. - Documento síntesis de la primera valoración sobre información secundaria,. <p>2. Diagnóstico: debe permitir consolidar la imagen actual del territorio para confrontarlo con la imagen deseada de tal manera que permita formular adecuadamente el propósito general de desarrollo del municipio o distrito en términos espaciales. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La presentación del diagnóstico por cada uno de los temas - Los planos técnicos y de percepción social de la visión urbano-regional, las dimensiones y los atributos - Un documento síntesis. <p>3. Formulación: comprende el proceso de la toma de las decisiones del ordenamiento del territorio, que se traducen en los componentes general, urbano y rural. Incluye las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento Técnico de Soporte (incluye la cartografía) - Documento Resumen - Proyecto de Acuerdo que adopta el POT. <p>4. Implementación. comprende las acciones necesarias para hacer realidad el Plan de Ordenamiento</p> <p>5. Evaluación y seguimiento; se desarrollará de manera permanente a largo de la vigencia del Plan de Ordenamiento</p> | <ul style="list-style-type: none"> - No produce ningún efecto legal. - Puede producir efecto especulativo de los precios del suelo, dependiendo de las decisiones que se propongan en el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial. |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

| Etapa | Características | Efectos |
|-------------------------|--|--|
| Concertación y consulta | <ul style="list-style-type: none"> - El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial debe ser sometido a consideración del Consejo de Gobierno por parte del alcalde municipal o distrital. - Los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial deben ser <u>concertados</u> entre los municipios y distritos con la autoridad ambiental competente en un término máximo de 30 días. - Si no se logra la concertación el Ministerio de Ambiente decide sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispone de un término de 30 días. - El proyecto de plan se debe someter a consideración del Consejo Territorial de Planeación para que éste formule sus recomendaciones y observaciones. - Desde que empieza el proceso de concertación con las autoridades ambientales se debe adelantar un proceso de participación ciudadana exponiendo el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial a la comunidad y solicitando opiniones a los gremios económicos asociaciones profesionales etc. | <ul style="list-style-type: none"> - Se produce la concertación con la autoridad ambiental la cual debe ser respetada en todo el proceso de aprobación que se sigue adelantando. - Puede producir efecto especulativo de los precios del suelo, dependiendo de las decisiones que se propongan en el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial. |
| Aprobación | <ul style="list-style-type: none"> - El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial como documento consolidado se somete a consideración del consejo municipal o distrital para su aprobación. - Se debe realizar un cabildo abierto en el que debe participar toda la ciudadanía. - El concejo municipal o distrital dispone de un término de 60 días para aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial o de 90 días para adoptar la revisión. Estas adopciones se realizan mediante acuerdo. - Si no se adopta en los anteriores plazos, el alcalde puede adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial por Decreto. | - |

7. ANÁLISIS DE LA RESOLUCIÓN 0018 DE 2011 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO.

Como se anotó anteriormente, mediante la Resolución No. 0018 de 2011 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio anunció por motivos de utilidad pública e interés social el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano denominado “Gramalote” en el municipio de Gramalote, Departamento Norte de Santander.

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

Dicho acto se considera un acto de trámite dentro del proceso de expedición del referido Proyecto Integral de Desarrollo Urbano (PIDU), en la medida que el mismo se requiere para dar impulso a la actuación administrativa que culmine con su adopción definiendo el área de planificación preliminar sobre la cual se debe adelantar la formulación que en este caso corresponde al sector de Pomaroso, identificando los predios y propietarios incluidos en la delimitación y ordenando realizar la práctica de los avalúos de referencia para poder descontar del avalúo comercial que se haga a los predios que serán objeto de enajenación voluntaria directa el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto de PIDU.

De conformidad con lo señalado en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, los actos administrativos quedan en firme entre otras causas, cuando contra ellos no proceda ningún recurso desde el día siguiente de su publicación. En éste caso, según lo establece el Decreto 1490 de 2011 contra el acto de anuncio de un PIDU no procede recurso alguno y fue publicado en el Diario Oficial No. 48.234 del 26 de octubre de 2011, por lo cual este acto quedó en firme a partir del día 27 de octubre del mismo año.

Señala el artículo 91 del citado código, que salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, pero pierden su obligatoriedad y, por lo tanto, no pueden ser ejecutados en los siguientes casos:

- “1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.*
- 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.*
- 3. Cuando al cabo de cinco (5) años de estar en firme, la autoridad no ha realizado los actos que le correspondan para ejecutarlos.*
- 4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto.*
- 5. Cuando pierdan vigencia.”*

En el presente caso, el acto administrativo de anuncio del PIDU adoptado mediante la Resolución 0018 de 2011 no ha sido anulado por la jurisdicción contencioso administrativa, y tampoco se presentan las citadas causales de decaimiento del acto administrativo, por lo tanto produce todos los efectos legales.

Así las cosas, como se señaló en los antecedentes de este escrito, luego de concluidos los estudios de factibilidad del reasentamiento del casco urbano de Gramalote se pudo determinar que la mejor opción para su reubicación se ubica en el sector de Miraflores y no

en el sector de Pomarroso en donde actualmente está anunciado el proyecto, lo que implica que respecto de la Resolución 0018 de 2011 se debe optar por alguno de los siguientes caminos legales:

7.1. MODIFICAR EL ANUNCIO DEL PIDU.

Como se señaló en el numeral 5.6 de este escrito, según lo establece el párrafo del artículo 5 del Decreto 1490 de 2011 es posible modificar las propuestas de PIDU atendiendo el procedimiento establecido en la fase que corresponda a los asuntos objeto de la modificación.

En éste caso, teniendo en cuenta que el PIDU Gramalote adoptado por la Resolución 0018 de 2011 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se encuentra en etapa de anuncio, se puede optar por su modificación, para lo cual se debe cumplir con la fase de prefactibilidad regulada por los artículos 7 y 8 del Decreto 1490 de 2011, y se debe elaborar un Documento Técnico de Soporte que cuente con los requisitos definidos en el artículo 7 del citado decreto.

Pese a que el Decreto 4819 del 29 de diciembre de 2010 creó el Fondo Adaptación como una entidad descentralizada del orden nacional con personería jurídica, autonomía presupuestal y financiera, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público que tiene por objeto de atender la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de "La Niña", cuya finalidad es la identificación, estructuración y gestión de proyectos, ejecución de procesos contractuales, disposición y transferencia de recursos para la recuperación, construcción y reconstrucción de la infraestructura de transporte, de telecomunicaciones, de ambiente, de agricultura, de servicios públicos, de vivienda, de educación, de salud, de acueductos y alcantarillados, humedales, zonas inundables estratégicas, rehabilitación económica de sectores agrícolas, ganaderos y pecuarios afectados por la ola invernal del fenómeno de "La Niña" 2010 - 2011, el artículo 6 del Decreto 1490 de 2011 no le asignó iniciativa para que pueda adelantar PIDUS, pues el citado artículo solamente prevé que la iniciativa para adelantar estos planes está en cabeza del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio así como de las entidades territoriales o los particulares, directamente o mediante mecanismos de asociación público privada.

Así las cosas, en el evento de optarse por la modificación del PIDU, el Fondo de Adaptación tendría que presentar una solicitud al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio para que la realice de oficio adjuntando a la solicitud el DTS que sustenta la petición. Igualmente la solicitud de modificación también podría provenir del alcalde municipal del municipio de

Gramalote en la medida que el artículo 6 del Decreto 1490 faculta a las entidades territoriales para presentar solicitudes de PIDU, lo que también permitiría que pidan su modificación.

7.2. ARCHIVO DEL PIDU

Como se expresó al hacer el análisis normativo de los PIDU, el parágrafo 3 del artículo 9 del Decreto 1490 de 2011 establece que los efectos del anuncio del PIDU cesarán cuando el hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio archive la solicitud de PIDU mediante acto administrativo motivado por cualquiera de las causales previstas en el citado decreto.

Al revisar el Decreto 1490 de 2011, no se regulan con precisión las causales de archivo de los PIDU. No obstante, en el presente caso se debe tener en cuenta que el PIDU de Gramalote se inició de oficio por parte del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y a la fecha no se ha adelantado la etapa de formulación. Según la información de evaluación de los sectores (predios) en donde se realizaría la reubicación contratada por el Fondo de Adaptación se concluyó que la mejor opción es adelantarla en el sector de Miraflores y no en el sector de Pomarroso actualmente anunciado, motivo por el cual el MVCT de oficio o a solicitud del Fondo de Adaptación, podría expedir una resolución que ordenara archivar el PIDU de gramalote, caso en el cual cesarían todos los efectos del anuncio como lo son la delimitación de los predios sobre los cuales se debe adelantar el proceso de planificación para la formulación del reasentamiento y la orden de practicar los avalúos de referencia para poder descontar del avalúo comercial de los predios el valor de la plusvalía o mayor valor derivado del anuncio del proyecto.

En éste orden de ideas, en caso de solicitarse el archivo del PIDU, se debe buscar otro instrumento que permita delimitar el sector de Miraflores y los predios en donde se adelantará el reasentamiento y adelantar por parte del Fondo de Adaptación las acciones necesarias para llevarlo a cabo.

7.3. REVOCATORIA DIRECTA DEL ACTO DE ANUNCIO

El acto de anuncio del PIDU se puede calificar como un acto administrativo de carácter general y abstracto en la medida que no define ninguna situación de carácter particular y concreto para los propietarios de los predios ni les otorga un derecho. Por esta razón, el Decreto 1490 de 2011 no prevé que contra el mismo procedan los recursos de la vía gubernativa como son la reposición o apelación.

No obstante, el artículo 93 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo regula la revocatoria directa de los actos administrativos, que

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

procede de oficio o a solicitud de parte, por el mismo funcionario que lo expidió o por su superior jerárquico cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

1. *Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
2. *Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
3. *Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.”* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En el presente caso, teniendo en cuenta que los estudios de factibilidad desarrollados por el Fondo de Adaptación para la reubicación del reasentamiento de Gramalote concluyen que la mejor opción para adelantarlos se encuentra en los predios ubicados en sector de Miraflores y no en el Sector de Pomaroso, es de concluir que el anuncio del PIDU para el sector de Pomaroso no estaría acorde con el interés público o social, ya que de persistir los efectos del acto administrativo se estaría anunciando el desarrollo de un proyecto sobre el cual se ha concluido que no presentan las mejores alternativas técnicas para adelantar el reasentamiento, razón por la cual atendiendo el interés público y social, se puede proceder a revocar el acto de anuncio.

En este caso, al igual que ocurre con el archivo del PIDU, se debe buscar otro instrumento que permita delimitar el sector de Miraflores y los predios en donde se adelantará el reasentamiento y adelantar por parte del Fondo de Adaptación las acciones necesarias para llevarlo a su culminación.

8. MECANISMOS LEGALES PARA ADQUIRIR LOS PREDIOS EN LOS CUALES ES NECESARIO ADELANTAR EL REASENTAMIENTO.

Con fundamento en la declaratoria del Estado de Emergencia Económica y Social hecha por el Presidente de la República mediante el Decreto 4628 de 2010, se expidió el Decreto Legislativo 4628 de 2010 mediante el cual se dictaron normas sobre expropiación administrativa para atender la situación de emergencia derivada de la ola invernal causada por el fenómeno de la Niña 2010 – 2011.

Con fundamento en una segunda declaratoria del Estado de Emergencia hecha por el Presidente de la República mediante el Decreto Nacional 020 de 2011, se expidió el Decreto Legislativo 143 de 2011 que adicionó y modificó los artículos 1 y 2 del Decreto 4628 de 2010 respectivamente.

No obstante, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-216 de 2011 declaró inexecutable el Decreto 020 de 2011 correspondiente a la segunda declaratoria del Estado de

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

Emergencia Económica, Ecológica y Social y como consecuencia mediante la Sentencia C-257 de 2011 declaró inexecutable el Decreto Legislativo 143 de enero 21 de 2011 en la medida en que este último se fundamentó en la expedición del primero.

Así las cosas, al haberse declarado la inexecutable del Decreto Legislativo 143 de 2011, por aplicación de la reviviscencia⁶ quedaron vigentes las normas del Decreto 4628 de 2010.

Los artículos 1º y 2º del Decreto 4628 de 2010 disponen en su orden:

“Artículo 1º. Declárese de urgencia, utilidad pública e interés social para efectos de decretar la expropiación por vía administrativa con indemnización previa, la adquisición del derecho de dominio y de los demás derechos reales indispensables para la ejecución de los planes específicos encaminados a solucionar los eventos ocurridos por la ola invernal en el territorio nacional.”

La expropiación a que se refiere el inciso anterior, estará dirigida al cumplimiento de los siguientes fines:

1. La construcción y reconstrucción de viviendas, y la reubicación de asentamientos urbanos, en las áreas afectadas por la ola invernal, de desastre o de riesgo, o en sus áreas de influencia, así como la prevención del asentamiento en lugares que presenten grave riesgo.

2. La creación de la infraestructura urbana y rural adecuadas para albergar y dotar de vivienda y de servicios a la población afectada.

3. La reconstrucción o reparación de la malla vial afectada, o la construcción de nuevos tramos.

Parágrafo. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, son áreas de desastre, de riesgo y de influencia, las siguientes:

Son áreas de desastre aquellas cuyos ocupantes o inmuebles hayan sufrido daños directos por razón de la Emergencia Económica y Social a que se refiere el Decreto número 4580 de 2010.

Las áreas de riesgo incluyen las de desastre y aquellas otras que, por su proximidad a esta zona podrían sufrir efectos similares.

Las áreas de influencia son aquellas a las cuales se extienden las consecuencias sociales y económicas de la ola invernal.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

⁶ Reincorporación a la vida jurídica de normas derogadas o modificadas por una ley que posteriormente es declarada inexecutable por la Corte Constitucional. (Ver Sentencia c-402 de 2010)

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

"Artículo 2°. Facúltese a las entidades públicas, las entidades territoriales y a las Corporaciones Autónomas Regionales a las cuales corresponde desarrollar proyectos en las zonas de desastre afectadas por el Fenómeno de La Niña, o zonas de riesgo e influencia, para adquirir, por motivos de utilidad pública e interés social, mediante negociación directa o expropiación por vía administrativa, previa indemnización, los inmuebles que se requieran para el cumplimiento de los fines a que se refiere el presente decreto". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

El Decreto Legislativo 4628 de 2010 fue objeto de control de constitucional el cual quedó plasmado en la Sentencia C- 227 de marzo 30 de 2011 de la Corte Constitucional.

En relación con el artículo 1º, la corte lo declaró exequible de manera condicionada en el entendido que la medida especial de negociación directa y expropiación administrativa que en él se consagra sólo podrá ser utilizada dentro de las fases de asistencia humanitaria y de rehabilitación.

Para entender el alcance de las anteriores fases, se indica en el texto de la sentencia que el Gobierno Nacional a través del Departamento Nacional de Planeación informó a la Corte para efectos del estudio del Decreto de Emergencia 4580 de 2010, que su ejecución se realizaría en tres fases: i. Atención humanitaria de emergencia a ser ejecutado en el año 2011, ii. Rehabilitación a ser ejecutado entre el año 2011 y 2014 y, iii. Reconstrucción y Mitigación de Riesgos a ser ejecutado en el largo plazo con la posibilidad de extenderse hasta el año 2018.

Lo anterior quiere decir, que el mecanismo de adquisición de predios mediante enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa regulado por el Decreto 4628 de 2010, solo se puede utilizar hasta el año 2014 fecha en la cual culmina la fase de rehabilitación.

Al respecto señala la corte que

"En ese orden, los proyectos de infraestructura que deban adelantarse en el largo plazo, por sustracción de materia –urgencia-, no hacen necesario desplazar las medidas ordinarias de negociación directa y expropiación administrativa por motivos de utilidad pública e interés social para privilegiar el procedimiento brevísimo que contempla este decreto, más aún cuando aceptar la extensión de los efectos de este decreto en el tiempo compromete los principios de finalidad y proporcionalidad de las medidas de emergencia, en tanto se podría ocasionar una indebida interferencia del nivel nacional en el nivel territorial en cuanto a los usos del suelo a partir de la facultad que este decreto le otorga a las entidades públicas, entre ellas las del nivel

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

nacional que tengan a su cargo el desarrollo de proyectos en las zonas de desastre afectadas por la ola invernal, para acudir a este procedimiento abreviado”.

Considera la Corte que para la adquisición de predios para ejecutar los proyectos de largo plazo, es decir los que empiezan a partir del año 2015 durante la fase de reconstrucción y mitigación, se pueden utilizar los mecanismos de adquisición de predios previstos en la legislación ordinaria vigente, pues en materia de expropiaciones existen múltiples regulaciones aisladas según los casos específicos que se presenten, como lo son la Ley 160 de 1994 expropiación en materia agraria; la Ley 99 de 1993 expropiación con fines ambientales, el Decreto 919 de 1989 expropiación en caso de desastre; la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 338 de 1997 la expropiación en casos de urgencia; la Ley 105 de 1993 la expropiación para el desarrollo de obras de infraestructura de transporte, la Ley 104 de 1993 la expropiación de zonas aledañas o adyacentes a la exploración o explotación petrolera o minera, etc.

En relación con el artículo 2 del Decreto 4628, la corte también lo declaró exequible de manera condicionada, **en el entendido que cuando la negociación directa o expropiación administrativa sea decretada por una entidad pública del orden nacional, la destinación del bien deberá estar en consonancia con el plan de ordenamiento territorial de la jurisdicción correspondiente, salvo que la situación de emergencia sea de tales proporciones que se justifique modificar temporalmente el uso del suelo allí previsto y que la facultad allí señalada sólo podrá ser ejercida durante las fases de asistencia humanitaria y de rehabilitación.**

Es decir, en principio solo se pueden adelantar procesos de compra de predios que estén en armonía con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial salvo que por la situación de emergencia sea necesario modificar “temporalmente” los usos del suelo, lo cual solo se puede hacer hasta el año 2014, fecha en la cual culminan las etapas de asistencia humanitaria y rehabilitación.

En éste orden de ideas, si se tiene en cuenta que el artículo 2 del Decreto Legislativo 4628 de 2010 facultó a las entidades públicas a las que les corresponde desarrollar proyectos en las áreas de desastre afectadas por la ola invernal para adquirir por motivos de utilidad pública e interés social mediante negociación directa o expropiación por vía administrativa y previa indemnización los inmuebles que se requieran para el cumplimiento de los fines a que se refiere el citado decreto, entre los cuales está la construcción y reconstrucción de viviendas y la reubicación de asentamientos humanos en las citadas áreas y que según el Decreto 4819 de 2010, el Fondo de Adaptación tiene por objeto la recuperación, construcción y reconstrucción de las zonas afectadas por el fenómeno de “La Niña”, es claro que el Fondo de Adaptación está facultado para adquirir mediante el proceso de

enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa los predios que se requieran para el reasentamiento del área urbana del municipio de Gramalote. No obstante esta facultad solo la puede utilizar hasta el año 2014 fecha en que culmina la etapa de rehabilitación, y de ahí en adelante los procesos que realice debe adelantarlos utilizando la legislación ordinaria que regula los procesos de enajenación voluntaria directa o expropiación.

9. ANÁLISIS COMPARATIVO DE OPTAR POR UN PIDU Y/O POR LA MODIFICACIÓN DEL EOT.

| ACCIÓN | PIDU | EOT | EVALUACIÓN |
|---|--|---|--|
| Compra de los predios del sector de Miraflores por parte del Fondo de Adaptación mediante la utilización del proceso de enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa. | <p>Se puede hacer, por cuanto el artículo 8 del Decreto 4821 con fundamento en el Decreto 4628 de 2010 permite adquirir los predios ubicados en suelo urbano, rural o de expansión delimitados por el respectivo PIDU, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa.</p> <p>La compra puede incluir terrenos ubicados fuera de la delimitación del PIDU que se requieran para hacer obras exteriores.</p> <p>Teniendo en cuenta que esta compra se realiza utilizando el Decreto 4628 de 2010, el Fondo solo la puede hacer hasta finalizar el año 2014, por cuanto en la Sentencia de Constitucionalidad de este decreto la Corte señaló que este mecanismo es transitorio y solo se puede utilizar hasta terminar la fase de rehabilitación que culmina en el citado año.</p> | <p>Pese a que El EOT de por sí no constituye un motivo de utilidad pública que permita adquirir los predios mediante el proceso de enajenación voluntaria directa o expropiación administrativa, el Decreto 4628 de 2010 declaró de utilidad pública e interés social la adquisición de predios para la ejecución de los planes específicos encaminados a solucionar los eventos ocurridos por la OLA invernal, por lo tanto, al igual que con el PIDU, el Fondo de Adaptación podría adquirir los predios utilizando el citado decreto, siempre y cuando al declarar la utilidad pública sobre los predios del sector de Miraflores señale que esta compra está encaminada a reubicar el caso urbano del municipio en los citados lotes para proceder al reasentamiento, lo cual se hará mediante la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial.</p> | <ul style="list-style-type: none">- El Fondo puede adquirir los predios utilizando el Decreto 4821 de 2010 con el fin de desarrollar en ellos el PIDU y/o el EOT, pues con cualquiera de los dos instrumentos realizará el proceso de reasentamiento.- El procedimiento del Decreto 4821 solo lo puede utilizar el Fondo hasta el 31 de diciembre del año 2014, y a partir de esa fecha, las compras de predios que se lleguen a requerir se deben hacer utilizando los mecanismos contemplados en la legislación ordinaria que toda compra que se haga debe estar acorde con los objetivos y usos del suelo previstos en el EOT.- Desde este punto de |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

| ACCIÓN | PIDU | EOT | EVALUACIÓN |
|---|---|---|--|
| | | | vista es recomendable adoptar los 2 instrumentos legales. |
| Avalúos de referencia para descontar las expectativas inflacionarias de los predios en el proceso de adquisición predial. | Con el anuncio del PIDU se ordena hacer avalúos de referencia para descontar las expectativas dentro del proceso de adquisición de los predios. Esto permite controlar el precio del suelo que se pretende comprar. | La modificación del EOT de por si no permite realizar avalúos de referencia para la compra del suelo, no obstante, como los predios del sector de Miraflores se pueden adquirir utilizando el Decreto 4628 de 2010, su procedimiento se puede armonizar con el Decreto 2729 de 2012, que también ordena hacer anuncio del proyecto para descontar de los avalúos las expectativas inflacionarias. | Igual adelantar PIDU o Modificación de EOT. |
| Iniciativa para promoverlo | Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Alcaldía de Gramalote. No tiene iniciativa el fondo de adaptación. No obstante el Fondo podría pedir que lo haga el Ministerio de oficio. | La Alcaldía de Gramalote. No tiene iniciativa el Fondo de Adaptación. No obstante el Fondo podría pedir y apoyar a la Alcaldía para que lo haga de oficio. | Igual adelantar PIDU o Modificación de EOT |
| Procedimiento | <ul style="list-style-type: none"> Elaboración del documento técnico de soporte de prefactibilidad para pedir la modificación de la Resolución de anuncio. (FONDO) Expedición de la resolución que modifica el anuncio del PIDU (MVCT). Elaboración del DTS de la formulación (FONDO). Concertación interinstitucional entre el | <ul style="list-style-type: none"> Elaboración del documento técnico de soporte de prefactibilidad para modificar el Esquema de Ordenamiento Territorial (FONDO) Aprobación del proyecto de modificación por el Consejo de Gobierno (Alcaldía) Elaborar el DTS, planos y Acuerdo del EOT (FONDO) Concertación aspectos ambientales EOT | <ul style="list-style-type: none"> - Tiene menos pasos y procedimientos adelantar la revisión de un EOT que expedir un PIDU. - Existe ventaja política que lidere el MVCT el proceso de concertación con las autoridades ambientales, pues en el EOT este proceso quedaría en manos del Municipio y de CORPONOR. |

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

| ACCIÓN | PIDU | EOT | EVALUACIÓN |
|-------------------------------|--|--|---|
| | <p>MVCT y la Alcaldía de Gramalote.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Expedición por parte de la alcalde de un acto administrativo que refleje la concertación con el MVCT (Alcaldía). ▪ Suscripción del Acuerdo de Concertación. (MVCT y Alcaldía) ▪ Concertación de los aspectos ambientales del PIDU (MVCT y CORPONOR). ▪ Proceso de participación ciudadana (Alcaldía - Fondo) ▪ Expedición del Acuerdo Municipal que ajuste las normas urbanísticas. (Concejo Municipal) ▪ Expedición por parte del MVCT de la Resolución que adopte el PIDU. (MVCT) | <p>(Alcaldía – CORPONOR)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proceso de participación ciudadana (Alcaldía – Fondo) • Cabildo abierto (Concejo Municipal) • Acuerdo que adopta la Modificación del EOT. (Concejo municipal) | <p>- Consideramos que es conveniente adelantar el procedimiento del PIDU y de la modificación del EOT para que el FONDO pueda tener diferentes alternativas en caso de fallar alguna.</p> |
| Estudios que se debe realizar | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudio ambiental; ▪ Estudio de títulos; ▪ Estudios de soporte (hidrológicos, arqueológico, geología y suelos, capacidad vial, topografía, componente social) | <p>Las normas que reglamentan los POTs no definen estudios específicos, no obstante como se debe desarrollar una estrategia legal para realizar el reasentamiento sería recomendable realizar los mismos estudios que se piden para el PIU</p> | <p>Igual adelantar PIDU o Modificación de EOT</p> |
| Estabilidad de las decisiones | <p>Los PIDUS solo pueden adelantarse hasta el año 2014, por lo tanto a partir de esa no es posible adelantar modificaciones a los mismos.</p> | <p>Las decisiones del EOT son permanentes en el tiempo.</p> | <p>Resulta más conveniente adelantar la revisión del EOT pues tiene una vigencia de más largo plazo que la del PIDU.</p> |

10. COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA DEPARTAMENTAL EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DEL PREDIO EN EL CUAL SE ADELANTARÁ LA REUBICACIÓN.

El artículo 300 de la Constitución de 1991, modificado por el artículo 2 del Acto Legislativo 01 de 1996, señaló las competencias de las Asambleas Departamentales en los siguientes términos:

“Corresponde a las Asambleas departamentales mediante ordenanzas:

- 1. Reglamentar el ejercicio de las funciones y la prestación de los servicios a cargo del Departamento.*
- 2. Expedir las disposiciones relacionadas con la planeación, el desarrollo económico y social, el apoyo financiero y crediticio a los municipios, el turismo, el transporte, el ambiente, las obras públicas, las vías de comunicación y el desarrollo de sus zonas de frontera.*
- 3. Adoptar de acuerdo con la Ley los planes y programas de desarrollo económico y social y los de obras públicas, con la determinación de las inversiones y medidas que se consideren necesarias para impulsar su ejecución y asegurar su cumplimiento.*
- 4. Decretar, de conformidad con la Ley, los tributos y contribuciones necesarios para el cumplimiento de las funciones departamentales.*
- 5. Expedir las normas orgánicas del presupuesto departamental y el presupuesto anual de rentas y gastos.*
- 6. Con sujeción a los requisitos que señale la Ley, crear y suprimir municipios, segregar y agregar territorios municipales, y organizar provincias.*
- 7. Determinar la estructura de la Administración Departamental, las funciones de sus dependencias, las escalas de remuneración correspondientes a sus distintas categorías de empleo; crear los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales del departamento y autorizar la formación de sociedades de economía mixta.*
- 8. Dictar normas de policía en todo aquello que no sea materia de disposición legal.*

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.
ABOGADOS

9. *Autorizar al Gobernador del Departamento para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, protempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.*
10. *Regular, en concurrencia con el municipio, el deporte, la educación y la salud en los términos que determina la Ley.*
11. *Solicitar informes sobre el ejercicio de sus funciones al Contralor General del Departamento, Secretarios de Gabinete, Jefes de Departamentos Administrativos y Directores de Institutos Descentralizados del orden Departamental.*
12. *Cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y la Ley.(...)*
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Como se puede ver, los aspectos de competencia de las Asambleas Departamentales están definidos desde la carta política de 1991, señalando entre otros, que estas entidades podrán expedir disposiciones relacionadas con la planeación de los municipios, sin embargo esta facultad no ha sido reglamentada.

Es preciso indicar que el artículo 7 de la Ley 388 de 1997 atribuyó a las entidades territoriales de orden departamental competencias en materia de ordenamiento territorial estableciendo que podrían participar en la “ *elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales; definir políticas de asentamientos poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal, concertando con los municipios el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto; integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de desarrollo regionales y nacionales*”. No obstante, mediante Sentencia No. C-795 de 2000 la Corte Constitucional declaró inexecutable el citado artículo 7 por considerar que este tipo de competencias no podía establecerse mediante la expedición de una ley ordinaria, sino que debieron ser reguladas mediante una ley orgánica, por lo tanto a este momento las asambleas departamentales y las entidades territoriales de orden departamental no cuentan con la competencia para intervenir en procesos de ordenamiento territorial de los municipios, teniendo en cuenta que la competencia sobre planeación establecida por la Ley

388 de 1997 fue declarada inexecutable y a la fecha la competencia sobre planeación señalada por la Constitución Política no ha sido reglamentada.

De otro lado debe tenerse en cuenta que la decisión sobre la escogencia del predio para el reasentamiento del municipio de Gramalote se toma teniendo en cuenta los estudios de prefactibilidad que incluyen criterios de estabilidad, clima, vías, articulación regional, servicios públicos, medio ambiente etc. y no por decisiones emanadas de entidades como la Asamblea Departamental, pues la toma de la decisión requiere de una serie de fundamentos de orden técnico que permitan establecer el mejor sitio para el reasentamiento del municipio y estos estudios que ya fueron realizados por parte del Fondo de Adaptación dieron como resultado la viabilidad del sector de Miraflores por lo tanto no habría lugar a la intervención de la Asamblea Departamental en relación con la escogencia del predio.

11. CONCLUSIONES

- 11.1. Según las conclusiones de los estudios de factibilidad contratados por el Fondo de Adaptación la mejor zona para reubicar el casco urbano del municipio de Gramalote se encuentra en el sector de Miraflores, el cual según el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) vigente se ubica en suelo rural , parte del cual está clasificado en una parte como suelo silvipastoril, otra como área forestal protectora y otra como zona de preservación del recurso hídrico, todo lo cual implica que para poder desarrollar el proyecto es necesario hacer un cambio de las actuales normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- 11.2. La modificación cambio de las normas urbanísticas del Esquema de Ordenamiento Territorial se puede hacer mediante 2 caminos a saber:
 - 11.2.1. La aprobación de un PIDU por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT -.
 - 11.2.1.1. En éste caso, como el MVCT ya expidió la Resolución 0018 de 2011 anunciando el PIDU que cobija los predios ubicados en el sector de POMARROSO es necesario modificar el anuncio, para lo cual el Fondo de Adaptación debe preparar un Documento Técnico de Soporte (DTS) que sustente las razones de la modificación y solicitarle al MVCT que de oficio proceda a expedir la modificación de la citada Resolución anunciando ahora el PIDU en el Sector de Miraflores.

Debe ser de oficio porque el Decreto 1490 solo permite que los PIDUS sean tramitados por el MVCT, por las entidades territoriales y por los propietarios de los predios y no incluyó al Fondo de Adaptación como parte de las entidades que pueden tener iniciativa para tramitar PIDUS.

11.2.1.2. Paralelamente se debe contratar la formulación del PIDU, para lo cual hay que preparar un Documento Técnico de Soporte que abarque como mínimo los siguientes temas:

- La delimitación del área de planificación.
- La propuesta del potencial de unidades habitacionales.
- Propuesta de estructura urbana incluyendo estructura ecológica principal y sistemas urbanos (movilidad, transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos)
- Proyecto de normas urbanísticas (usos y edificabilidad)
- Estructuración financiera, con presupuesto general, fuentes de financiación y cronograma.
- Instrumentos de manejo del suelo.(plusvalía, reparto de cargas, etc)
- Soporte de las áreas fuera del PIDU que se requieren para ejecutar las obras.
- Esquema de gestión legal que se debe implementar para el desarrollo del reasentamiento
- Plan de gestión social.
- Anexos : i) Estudio ambiental; ii) Estudio de títulos; iii) estudios de soporte (hidrológicos, arqueológico, geología y suelos, capacidad vial, topografía, componente social)
- Planos urbanísticos general y de detalle.

11.2.1.3. El proceso de formulación requiere de concertación entre el MVCT con la alcaldesa municipal que debe plasmarse en un acto administrativo expedido por la alcaldesa.

11.2.1.4. El término para adelantar la concertación entre el Ministerio y la alcaldía es de 15 días hábiles contados a partir de la solitud por parte de la alcaldes prorrogables por 15 días más.

11.2.1.5. La concertación culmina con la suscripción de un convenio entre el MVCT y la Alcaldesa que contiene:

- Objeto y plazo

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

- Las condiciones de cooperación entre el MVCT y la alcaldía.
 - Los compromisos por parte del alcalde para agilizar el trámite de aprobación del PIDU.
 - Modificaciones técnicas acordadas entre las partes al proyecto de PIDU.
 - Compromisos que asumirá c/u de las partes.
- 11.2.1.6.** Se debe adelantar proceso de participación democrática en los términos de la ley 388 de 1997 (presentaciones, publicación en página WEB, cabildos, derecho de petición, solicitar opinión a las agremiaciones profesionales, etc.)
- 11.2.1.7.** Surtida la anterior concertación se requiere adelantar otra concertación con la autoridad ambiental. Para esto el MVCT somete el proyecto de PIDU a concertación con CORPONOR, para definir la delimitación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental y demás condiciones de protección de los recursos naturales. El término para adelantar esa concertación es de 8 días hábiles prorrogables por 4 días más. Si la autoridad ambiental no se pronuncia en el término anterior le corresponde al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible definir los asuntos ambientales en un término máximo de 15 días contados a partir del vencimiento del término anterior.
- 11.2.1.8.** Culminada la concertación ambiental, el MVCT radica el proyecto de PIDU con el DTS ante el alcaldesa municipal.
- 11.2.1.9.** La alcaldesa somete a consideración del concejo municipal dentro de los 20 días siguientes al recibo del proyecto de PIDU consolidado, un proyecto de acuerdo que contenga las modificaciones a las normas de usos del suelo y aprovechamientos contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 11.2.1.10.** El concejo dispone de un término de 20 días calendario para adoptar la modificación y vencido este término lo puede hacer la alcaldesa por decreto.
- 11.2.1.11.** La formulación del PIDU permite incluir suelos que según la clasificación de suelos del IGAC pertenezcan a las categorías I, II o III con el fin de incorporarlos al desarrollo urbano. Esto solo se puede hacer hasta el año 2014 fecha en la cual culmina la etapa de rehabilitación, tal y como lo dispuso la Corte Constitucional.
- 11.2.1.12.** EL PIDU se adopta por medio de Resolución expedida por el MVDT la cual incluye el DTS.

11.2.1.13. Por tratarse de un PIDU CATEGORÍA 2, el término para adoptar la resolución es 30 días hábiles siguientes a la aprobación por parte del concejo municipal de las normas que modifican los usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.

11.2.2. Modificación del esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio:

11.2.2.1. La adopción o revisión del Plan de Ordenamiento Territorial incluye 5 etapas a saber:

- **Etapla preliminar:** hace un análisis de la factibilidad técnica, institucional y financiera y de los procesos de participativos requeridos para la elaboración del plan. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:
 - ✓ La cartografía con especialización de la información.
 - ✓ Escenarios de ordenamiento del territorio.
 - ✓ Documento síntesis de la primera valoración sobre información secundaria,.
- **Diagnóstico:** debe permitir consolidar la imagen actual del territorio para confrontarlo con la imagen deseada de tal manera que permita formular adecuadamente el propósito general de desarrollo del municipio o distrito en términos espaciales. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:
 - ✓ La presentación del diagnóstico por cada uno de los temas
 - ✓ Los planos técnicos y de percepción social de la visión urbano-regional, las dimensiones y los atributos
 - ✓ Un documento síntesis.
- **Formulación:** comprende el proceso de la toma de las decisiones del ordenamiento del territorio, que se traducen en los componentes general, urbano y rural. Incluye las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución. Como resultado de esta etapa debe obtenerse:
 - Documento Técnico de Soporte, que debe abordar lo mismo que para el PIDU
 - cartografía
 - Documento Resumen
 - Proyecto de Acuerdo que adopta la modificación, revisión o nuevo EOT.
- **Implementación.** comprende las acciones necesarias para hacer realidad el Plan de Ordenamiento

- **Evaluación y seguimiento;** se desarrollará de manera permanente a largo de la vigencia del Plan de Ordenamiento

11.2.2.2. El procedimiento que se debe surtir es el siguiente:

- El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial debe ser sometido a consideración del Consejo de Gobierno por parte del alcalde municipal o distrital para aprobación.
- Los asuntos ambientales del Plan de Ordenamiento Territorial deben ser concertados entre los municipios y distritos con la autoridad ambiental competente en un término máximo de 30 días.
- Si no se logra la concertación el Ministerio de Ambiente decide sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispone de un término de 30 días.
- El proyecto de plan se debe someter a consideración del Consejo Territorial de Planeación para que éste formule sus recomendaciones y observaciones.
- Desde que empieza el proceso de concertación con las autoridades ambientales se debe adelantar un proceso de participación ciudadana exponiendo el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial a la comunidad y solicitando opiniones a los gremios económicos asociaciones profesionales etc.
- El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial como documento consolidado se somete a consideración del consejo municipal o distrital para su aprobación.
- Se debe realizar un cabildo abierto en el que debe participar toda la ciudadanía.
- El concejo municipal o distrital dispone de un término de 60 días para aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial o de 90 días para adoptar la revisión. Estas adopciones se realizan mediante acuerdo.
- Si no se adopta en los anteriores plazos, el alcalde puede adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial por Decreto.

- 11.3. Según las consideraciones hechas en este estudio consideramos conveniente adelantar la expedición del PIDU y paralelamente la revisión o reformulación del componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial, por cuanto las normas de los PIDUS permiten adoptar algunas decisiones soportadas en normas expedidas bajo el Estado de Emergencia Económica y Social cuya vigencia es transitoria pues según lo señalado por la Corte Constitucional, solo se pueden utilizar hasta el año 2014, mientras que la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial genera un régimen legal y de usos del suelo permanente que permitirá terminar de desarrollar las acciones más allá del año 2014.
- 11.4. Teniendo en cuenta que el Fondo de Adaptación es la entidad que liderará el proceso de reasentamiento, consideramos que debe contratar la consultoría para que elabore la formulación del PIDU y de la modificación del componente urbano del EOT así como la elaboración del proyecto urbanístico con base en el cual se tramitarán la licencia de urbanización. Este equipo debe abordar un componente de modelación urbanística, de gestión legal tanto en temas urbanísticos como del modelo de gestión que se debe implementar, financiero, social y de participación, así como vincular los distintos profesionales en aspectos técnicos, tales como movilidad, servicios públicos, ambiente etc. Recomendamos que se exija al consultor acreditar experiencia real en ejecución de procesos de planeamiento urbanístico y aprobación de proyectos de urbanización y construcción, así como en la estructuración financiera de proyectos reales, pues es corto el tiempo de que se dispone y grande la tarea que se debe abordar.
- 11.5. La Resolución 0018 de 2011 del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial está plenamente vigente en la medida que no ha sido suspendida ni anulada por la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o revocada o modificada por el propio MVCT. Igualmente sobre ella no se ha presentado ninguno de las causales de decaimiento del acto administrativo contempladas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo, ni tampoco se ha expedido por parte del Ministerio el archivo del proyecto de PIDU que haría que perdiera sus efectos jurídicos.
- 11.6. El Fondo de Adaptación puede adquirir los predios del sector de Miraflores utilizando el Decreto 4821 de 2010 con el fin de realizar el reasentamiento. Para poder desarrollar el proyecto urbanístico debe aprobar los dos instrumentos (PIDU y EOT). No obstante teniendo en cuenta que la Resolución 0018 de 2011 está plenamente vigente y que ella señala que el PIDU debe hacerse sobre predios del sector de

ACOSTA IRREÑO & ASOCIADOS S.A.S.

ABOGADOS

Pomarroso, recomendamos solicitar al Ministerio que modifique la citada resolución previamente a que el Fondo expida el acto que haga la declaratoria de utilidad pública de los predios del sector de Miraflores, pues de lo contrario la declaratoria de utilidad pública de los predios del sector de Miraflores iría en contra de la decisión de adelantar el PIDU para el reasentamiento que dispone que se haga en el sector de Pomarroso.

- 11.7. El procedimiento del Decreto 4821 de 2010 para la compra de los predios solo lo puede utilizar el Fondo de Adaptación hasta el 31 de diciembre del año 2014, y a partir de esa fecha, las compras de predios que se lleguen a requerir se deben hacer utilizando los mecanismos contemplados en la legislación ordinaria que implica que toda compra debe estar acorde con los objetivos y usos del suelo previstos en el EOT.
- 11.8. Se debe adelantar un proceso de planeación para la compra de predios, de forma tal que el mismo coincida con las etapas de desarrollo del proyecto de urbanización del reasentamiento y con las inversiones que tiene programado ejecutar el Fondo de Adaptación tales como la vía que está en construcción y demás.
- 11.9. De acuerdo con lo señalado por la Constitución Política las Asambleas Departamentales pueden expedir reglamentaciones sobre la planeación de los municipios, no obstante esta competencia no ha sido reglamentada por lo tanto en el presente caso la Asamblea Departamental de Norte de Santander no tiene competencia para intervenir en la escogencia del predio para el reasentamiento del municipio de Gramalote.
- 11.10. La escogencia del predio para el reasentamiento obedece a criterios técnicos definidos por los estudios de prefactibilidad y no ha decisiones de entidades como las Asambleas Departamentales.

Cordialmente,



OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO