

# POT

PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

## ACTUALIDAD

Noviembre 2023

### BALANCE REGLAMENTARIO DEL DECRETO DISTRITAL No. 555 DE 2021 CON CORTE AL TERCER TRIMESTRE DEL 2023

Apreciado afiliado.

Comenzando el último bimestre del 2023, el Distrito ha expedido un **39%** de las reglamentaciones futuras contempladas en el Decreto 555 de 2021, dentro de las cuales se resaltan:

Adicionalmente la administración Distrital expidió dos proyectos reglamentarios fundamentales para la aplicación del POT y habilitación del suelo, sobre los cuales se ha llevado a cabo el siguiente trabajo gremial:

	REGLAMENTACIÓN	REUNIONES CON LA ADMINISTRACIÓN EN EL 2023	ESPACIOS DE SOCIALIZACIÓN CON LOS AFILIADOS	ESTADO REGLAMENTACIÓN
1	Derechos de construcción y desarrollo en suelo ambiental.	4 reuniones con SDA y con SDP.	<ul style="list-style-type: none"> <li>5 reuniones con los afiliados.</li> <li>Posición gremial enviada el 02/08/2023 a la SDA.</li> </ul>	En proceso de expedición 
2	Formulación para las Actuaciones Estratégicas y Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS).	2 reuniones con SDP	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 reuniones con los afiliados.</li> <li>Posición gremial enviada el 11/07/2023 a la SDP.</li> <li>Posición gremial segunda versión enviada el 18/10/2023 a la SDP.</li> </ul>	En proceso de expedición 

De igual manera, el Distrito expidió otros proyectos de reglamentaciones fundamentales para el desarrollo de la ciudad, las cuales relacionamos a continuación:

	REGLAMENTACIÓN	REUNIONES CON LA ADMINISTRACIÓN EN EL 2023	ESPACIOS DE SOCIALIZACIÓN CON LOS AFILIADOS	ESTADO REGLAMENTACIÓN
3	Política de protección a moradores.	5 reuniones con SDHT y 2 con la Alcaldesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 reuniones con los afiliados</li> <li>Posición gremial enviada el 10/08/2023 a la SDHT.</li> </ul>	En proceso de expedición 
4	Disposiciones Ecourbanismo y Construcción.	3 reuniones con SDHT	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 reuniones con los afiliados.</li> <li>Posición gremial enviada el 14/09/2023 a la SDHT.</li> </ul>	En proceso de expedición 
5	Plan maestro de hábitat y servicios públicos.	1 reunión con SDHT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Posición gremial enviada el 18/10/2023 a la SDHT.</li> </ul>	En proceso de expedición 

Frente a estos borradores de reglamentación, Camacol B&C presentó las siguientes propuestas y recomendaciones:

## 1 Derechos de construcción y desarrollo en suelo ambiental

- Revisión de la tabla de equivalencias para VIS.
- Corrección de la figura de enajenación voluntaria.
- Garantía de que la SDA comprará los predios que cumplan con los criterios de priorización.

### Recomendaciones técnicas:

1. Tabla de equivalencias para VIS.
2. Mecanismos de progresividad.
3. m2 comprados mediante transferencia aplican para área vendible.

### Precisiones jurídicas:

1. Validación del encargo fiduciario como vehículo financiero para ejecutar el instrumento.
2. Naturaleza de los derechos como título valor.
3. Falta de claridad en el procedimiento de subasta.

## 2 Formulación Actuaciones Estratégicas y PRUMS

- ⚠️ • Capacidad operativa de RENOB0.
- Los desarrolladores parciales siguen condicionados a la adopción de la AE y la adopción del desarrollo parcial.

### Recomendaciones técnicas:

1. Licenciamiento directo sobre las unidades funcionales.
2. Necesidad de modificar la predelimitación de los desarrollos parciales.
3. Exigencia a que el Operador Urbano debe dar claridad normativa total sobre los ámbitos de desarrollo de una AE.
4. Definición acerca de quien debiera pagar los estudios generales y de detalle de cada unidad funcional.

### Recomendaciones jurídicas:

1. Incluir la posibilidad de que los operadores urbanos sean reemplazados o complementados por otras entidades.
2. Articulación institucional de entidades públicas para facilitar la culminación oportuna y exitosa de trámites que el privado debe realizar en el marco del desarrollo de las operaciones.

## 3 Política de Protección a Moradores

- Alcance de la política a los tratamientos de renovación urbana, consolidación y conservación.
- Apuesta de que RENOBO tenga la capacidad institucional para ser un aliado del desarrollo de ciudad.  
Compensación m<sup>2</sup> a m<sup>2</sup> como primera opción de negociación con los moradores.

### Recomendaciones técnicas:

1. Posibilidad de pactar un porcentaje menor al 70% en el tratamiento de consolidación con el fin de acudir a los incentivos de la norma.
2. Únicamente se reglamente para el tratamiento de renovación urbana.

### Recomendaciones jurídicas:

1. Posibilidad de que el morador renuncie a la compensación m<sup>2</sup> a m<sup>2</sup> por aquella que se adecue a la viabilidad del proyecto respetando el avalúo comercial.
2. El objeto de protección debería estar atado a quienes demuestren tener derechos reales sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollarán los proyectos.
3. Los contratos de arrendamiento se registrarán por las cláusulas estipuladas en cada contrato.

## 4 Política de ecourbanismo y construcción sostenible

- Incluye nuevos requisitos mínimos obligatorios para viviendas que colindan con malla vial principal en temas de: confort térmico, acústico, techos verdes y áreas de plena tierra.

**Propuestas técnicas:**

1. Revisión de costos e impacto en cargas.
2. Precisiones y eliminaciones de especificaciones que limitan el mercado.

**Propuestas jurídicas:**

1. Progresividad y régimen de transición.

**5****Formulación Actuaciones Estratégicas y PRUMS**

- Inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de las unidades de vivienda de los proyectos VIS y VIP para tener en cuenta los valores máximos que podrán tener la venta de estos inmuebles (tope VIS + mejoras).
- Creación de un banco inmobiliario en cabeza de la SDHT para la compra de unidades inmobiliarias VIS y VIP.

**Recomendaciones jurídicas:**

1. Eliminación de la limitación al valor de las unidades de vivienda VIS y VIP por:
  - Contradecir la reserva legal que tienen la intervención del Estado en la economía.
  - Proteger el patrimonio familiar de las personas que adquieren VIS.

De acuerdo con la última información dada por el Distrito, las 5 reglamentaciones anteriores serán expedidas antes del cierre del año.

Finalmente, hacemos un resumen de las reglamentaciones expedidas del Decreto 555 de 2021 en el transcurso del 2023.

**Reglamentaciones expedidas del Decreto 555 de 2021**

Norma	Objeto de reglamentación
Decreto 018 del 13 de enero de 2023	Reglamenta el incentivo para el cobro de tarifas de los servicios públicos de los BIC.
Decreto 072 del 15 de febrero de 2023	Reglamenta las disposiciones sobre espacio público en el POT de Bogotá.

Decreto 083 del 01 de marzo de 2023	Requisitos y procedimiento para la autorización, localización, instalación y regularización de estaciones radioeléctricas en Bogotá.
Decreto 122 del 30 de marzo de 2023	Reglamentación de la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.
Resolución 13490 del 09 de mayo de 2023	Reglamenta el procedimiento, requisitos y plazos para la formulación y aprobación de los estudios de movilidad. Anexo 1. Acciones de Mitigación tipo sobre la movilidad. Anexo2. Exigencia de estudios de movilidad. Anexo 3. Requisitos de los estudios de movilidad.
Decreto 263 del 21 de junio de 2023	Manual de Espacio Público de Bogotá. Anexo Técnico Cartilla de Mobiliario Urbano.
Resolución 2423 del 15 de junio de 2023	Manual de intervención de urbanizadores del IDU.
Decreto 427 del 20 de septiembre de 2023	Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
Circular 041 del 6 de octubre de 2023	Lineamientos para la aplicación de normas urbanísticas del POT.
Decreto 497 del 26 de octubre de 2023	Plan maestro de movilidad.
Decreto 492 del 26 de octubre de 2023	Reglamentación de las zonas urbanas por un mejor aire (ZUMA).
Decreto 506 del 31 de octubre de 2023	Reglamenta la compensación en dinero por concepto espacio público y equipamientos en las solicitudes de reconocimiento de edificaciones y licencias de construcción en la modalidad de ampliación.
Decreto 507 del 31 de octubre de 2023	Lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición – RCD'S.
Decreto 517 del 3 de noviembre de 2023	Reglamentación de las siguientes UPL: Fontibón, Engativa, Tabora y Salitre.

Camacol B&C continuará realizando el seguimiento correspondiente a la reglamentación del POT, con el objetivo de lograr que se expidan normas claras y técnicas que permitan continuar con el desarrollo de la ciudad.