

POT



PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



INFORME EJECUTIVO TRABAJO GREMIAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
(POT) DE BOGOTÁ

• JULIO 2021 •

CONTENIDO

1

• Introducción

2

• Gestión gremial

3

• Análisis y propuestas gremiales

4

• Trabajo gremial
- Lo que viene

5

• Adopción del POT
- Lo que falta

1 INTRODUCCIÓN

Ya cumplimos más de un año de trabajo alrededor del futuro Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá, con jornadas en las que los equipos técnicos han analizado, revisado y enviado propuestas con soporte técnico a la Administración.

Hoy, sabemos que el documento fue entregado al Consejo Territorial de Planeación Distrital (CTPD), para que emita concepto antes de su radicación ante el Concejo de Bogotá, nos preocupan varios temas en los siguientes enfoques:

- Potencial y necesidades de vivienda
- Norma urbana
- Seguridad jurídica

Queremos y necesitamos un POT actualizado pero proyectado a largo plazo y que atienda las necesidades de los bogotanos, permitiendo que los proyectos estratégicos se consoliden sin importar los cambios de gobierno.

La invitación es asegurar el sustento técnico para que la ciudad pueda tener el mejor POT posible, buscamos un documento enmarcado en la legitimidad, para que brinde bienestar y asegure el desarrollo sostenible.

En el siguiente documento encontrarán, además de la gestión realizada por el Gremio, los hallazgos y preocupaciones del proyecto de acuerdo radicado al CTPD (12 de julio), una línea de tiempo del proceso que le falta surtir al POT para su aprobación y, por último, el trabajo que la Regional adelantará en el segundo semestre para seguir acompañando rigurosamente el proceso para asegurarnos de lograr el #POTqueNecesitaBogotá.



2

GESTIÓN GREMIAL

AÑO 2020

- Se elaboraron y radicaron **2 documentos** de posición gremial al diagnóstico ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP).
- Presentación ante la Comisión POT del Concejo de Bogotá de las observaciones y aportes en la fase de diagnóstico.
- **Análisis y posición gremial** frente al tema de la modificación del mapa cuatro de riesgo por inundación en Bogotá.
- La Regional preparó y participó en un **evento conjunto** con Cámara de Comercio de Bogotá y ProBogotá donde se presentaron formalmente las observaciones al diagnóstico a la SDP y se socializaron con empresarios.
- Fueron presentados a los afiliados los **estudios técnicos** en los temas de renovación urbana, comercio, logística e industria, equipamientos e integración regional.
- Espacios en los que participó el gremio como: Comisión Ciudadana del POT, Consejo Consultivo de Ordenamiento, Consejo Consultivo de Hábitat, Comité Intergremial, Consejo Consultivo del Hábitat, Consejo Territorial de Planeación Distrital (CTPD) y Mesas Subregionales.
- La Regional hizo entrega de los **estudios técnicos** realizados a la Secretaría Distrital de Planeación.
- **10 eventos** donde la Regional presentó las posiciones gremiales.
- **10 posiciones** gremiales y documentos técnicos en la fase de diagnóstico fueron realizados por el Gremio.



AÑO 2021

Desde Camacol B&C seguimos trabajando para aportar a la consolidación de lo que será la carta de navegación del desarrollo de la ciudad en los próximos años. A continuación, presentamos un resumen de las actividades que hemos emprendido en representación del sector de la construcción después de la publicación del Proyecto de Acuerdo y de su radicación para concertación ante la CAR el pasado 3 de mayo de 2021. *

Hemos realizado más de 14 comités con afiliados sobre:

- Potencial y necesidades de vivienda.
- Norma Urbana (modelaciones de revitalización y desarrollo).
- Construcción Sostenible.
- Seguridad Jurídica.
- Industria y grandes superficies.

- Hemos entregado y radicado 3 posiciones gremiales ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, la CAR y las secretarías distritales de Planeación y de Ambiente, entre otras entidades competentes.
- Hemos participado en más de 18 espacios de diálogo y mesas de trabajo para analizar temas de interés sectorial.
- El 11 de mayo, entregamos el primer documento con comentarios y sugerencias ante el equipo de trabajo de la Alcaldesa de Bogotá.
- Lideramos un espacio el 18 de mayo, en el que las secretarías distritales de Planeación y del Hábitat presentaron el Proyecto de Acuerdo a nuestros afiliados.
- Hemos participado en 11 reuniones con la SDP.
- Tuvimos un espacio de trabajo con los Curadores de Bogotá para encaminar un estudio conjunto del proyecto de acuerdo, en seguridad jurídica y en los tratamientos de desarrollo y renovación urbana.
- Se contrató, conjuntamente con Probogotá, una consultoría especializada con la firma Puentes SAS para definir un portafolio de acciones concretas que permitan retener y estimular la actividad empresarial en Bogotá y la región, incrementando la inversión y el empleo. Identificamos propuestas desde la mezcla de usos y la localización (alturas) para el fomento y protección de este tipo de actividades.
- Radicamos una carta a la Alcaldesa Mayor de Bogotá en la que adjuntamos el documento técnico que reúne las observaciones, preocupaciones y propuestas sobre los temas identificados.
- Nos reunimos con la Alcaldesa de Bogotá para revisar personalmente los temas que nos preocupan como sector.
- Se envió comunicado de prensa a medios de comunicación con la opinión del Gremio.
- Se radicó una segunda comunicación a la alcaldía enfocada en la propuesta de POT.
- Se realizaron más de 20 reuniones para modelar la norma propuesta y remitir las observaciones a la administración.
- De manera conjunta con ProBogotá Región y la Cámara de Comercio de Bogotá se elaboró un documento señalando las observaciones gremiales al articulado.
- En el marco del Comité Intergremial se recogieron las preocupaciones de los empresarios. Ambos textos fueron radicados ante la administración.

El Gremio ha participado activamente señalando su posición desde la publicación del diagnóstico en 2020, haciendo observaciones a la necesidades poblacionales, habilitación de suelo, elementos ambientales, componente urbano y movilidad, entre otros.

* Camacol B&C no conoció la propuesta de articulado que fue entregada a la CAR previo a su radicación. Solo hasta ese momento fue publicada por la Administración.



3

ANÁLISIS Y PROPUESTAS GREMIALES

El 12 de julio, día en el que la Administración Distrital radicó al Consejo Territorial de Planeación Distrital (CTPD) el Proyecto de Acuerdo con la propuesta del POT, los equipos técnicos de Camacol B&C continuaron con el análisis técnico y jurídico del documento, tal como lo habían hecho con las versiones anteriores.

En la segunda versión del documento pudimos identificar cambios favorables en aspectos en los que habíamos señalado algún tipo de preocupación. Sin embargo, persisten factores que consideramos nocivos para el desarrollo de la ciudad. Por esta razón, se construyó otro documento insistiendo en la inconveniencia de no atender nuestras observaciones.

Este es un resumen de los principales hallazgos y propuestas:

○ Potencial y necesidades de vivienda

○ Norma Urbana

○ Seguridad Jurídica



Potencial y necesidades de vivienda

1. Cifras Poblacionales:

Déficit Cuantitativo	96.947
Generación de hogares 2022 - 2035	970.578
Necesidades de vivienda 2022 - 2035	1.067.525

El articulado actual propone atender 589 mil hogares frente a una necesidad que basada en las cifras del DANE es de de 1.067.525

2. Potencial por tratamiento:

Tratamiento Urbanístico	Vivienda potencial general		Vivienda potencial ajustado por mercado	
	Unidades	Part %	Unidades	Part %
Consolidación general	315.474	19.8 %	84.832	14.4 %
Mejoramiento integral	104.023	6.5 %	18.291	31.1 %
Desarrollo	303.045	19.0 %	138.912	23.6 %
Renovación urbana	871.847	54.7 %	347.148	58.9 %
Total	1.594.389	100 %	589.183	100 %

La propuesta estima que la nueva norma tiene un potencial inmobiliario de 1.6 millones de viviendas, donde el tratamiento de renovación urbana se le asigna la mayor participación con un 54.7%. Al respecto, hay que señalar que la renovación urbana históricamente no ha tenido una participación importante en la oferta de vivienda, **y difícilmente la tendrá con las condiciones más exigentes que plantea la nueva norma.**

embargo, con una expectativa de generar casi 350 mil unidades en Renovación Urbana, un tratamiento que históricamente no ha sido significativo en la provisión de vivienda, esta cifra podría incrementarse a más de 800 mil hogares si se mantienen las exigencias (cesiones, áreas mínimas, etc.) que plantea la propuesta y que reducirán la capacidad del mercado para aumentar la oferta de vivienda.

A un ritmo ajustado al mercado, este POT generaría alrededor de 589 mil viviendas, lo que implicaría una expulsión de cerca de 500 mil hogares hacia la sabana o directamente a la informalidad. Sin



3. Clasificación del suelo

Clase de suelo	Decreto 190 de 2004	Propuesta POT	Var. %
	Área ha	Área ha	
Suelo urbano	37.985	37.075	-2.4 %
Suelo expansión	2.974	2.331	-21.6 %
Suelo rural	122.677	124.231	1.3 %
Total	163.636	163.637	0 %

En la propuesta POT se evidencia una reducción del 21.6% en el suelo de expansión respecto al Decreto 190 de 2004. De esto se infiere que el POT hace una gran apuesta por la generación de vivienda en el suelo urbano, lo cual es contradictorio con los exigentes esquemas de cargas que se plantean para este tratamiento.

Esta circunstancia limitará la oferta de suelo lo que a su vez presionaría sus precios al alza, arriesgando el cumplimiento de las metas de vivienda.

• Recomendaciones •

- No reducir el suelo de expansión de la ciudad que históricamente es el que ha brindado mejores resultados para aumentar la oferta de vivienda, principalmente la VIS.
- Revisar las mayores exigencias urbanísticas (cesiones, áreas mínimas, etc.) pues tienen la capacidad de limitar la producción de vivienda del mercado.
- Fortalecer y facilitar el proceso de habilitación de suelo como elemento determinante para promover la oferta de vivienda.



Norma urbana

1. Normas comunes a todos los tratamientos

- El uso residencial continúa siendo restringido en áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos, sujeto a compras de derechos de edificabilidad adicional (art. 246 – nota2). Estas áreas se ubican en sectores estratégicos de la ciudad y sus restricciones al uso podrían generar una sobreoferta de dotacionales e industrias, y simultáneamente una menor cantidad de vivienda social en lugares estratégicamente ubicados.
- Se mantiene la mezcla obligatoria de productos inmobiliarios para proyectos que superen las 500 viviendas, incluida la disposición sobre unifamiliares.
- Se mantiene el artículo 420, el cual incrementa significativamente las obligaciones de estacionamientos para bicicletas.
- Se mantiene el artículo 196, el cual incrementa innecesariamente los cuartos de acopio y resta eficiencia constructiva.
- Se incluyeron normas para estacionamientos.

Se mantiene el área mínima para VIS en 42 metros cuadrados y el estándar de 20 metros cuadrados por habitación.

2. Tratamiento de desarrollo

Se limita la VIS en zonas cercanas a corredores de transporte masivo (Rangos 4) en donde solo se podrán hacer 8 pisos como máxima altura.

- La obligación de espacio público efectivo en sitio se duplica con respecto al régimen anterior, pues pasa de ser un 17% del área neta a un 34%.
- Los proyectos más densos deberán realizar onerosos pagos compensatorios además de dejar las respectivas cesiones en sitio.

RANGO DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA IC SOBRE ANU		NÚMERO MÁXIMO DE PISOS		DENSIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS
	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	
RANGO 1	2.82	2.25	Resultante		Resultante
RANGO 2	2.57	2.00	Resultante		Resultante
RANGO 3	2.32	1.75	Resultante		Resultante
RANGO 4a	Resultante de la correcta aplicación de la altura en pisos, densidades e índice de ocupación		3	3	Densidad máxima 15 viv/Ha. Neta urb. Índice de ocupación Máximo ANU 0.10
RANGO 4b	Resultante de la correcta aplicación de la altura		8	6	Densidad máxima 45 viv/Ha. Neta urb.



3. Tratamiento de renovación urbana

- Se mantienen prohibidas las incorporaciones futuras al tratamiento mediante decreto (solo por amenaza de ruina).

- Se incrementa el tamaño de las obligaciones de espacio público:
 - Las cesiones en sitio se encuentran entre el 20% y el 35% del área neta.
 - Se reglamentan pagos compensatorios al igual que en tratamiento de desarrollo.

Recomendaciones

- Replantear el incremento de cesiones para espacio público de las actuaciones tanto en tratamiento de desarrollo como de renovación urbana para evitar las drásticas reducciones en las áreas útiles de los proyectos y sus consecuentes incrementos en costos directos. Los incrementos de cesiones deben plantearse proporcionalmente a los aprovechamientos y de manera gradual frente al régimen anterior:
 - Para tratamiento de desarrollo, las cesiones solo podrían incrementarse a un 20% del área neta (10% más del régimen vigente).
 - Para tratamiento de renovación urbana, se debe reglamentar una cesión máxima del 20% del área predial con condiciones urbanísticas homogéneas, además de los pagos por edificabilidad adicional.
- Eliminar la restricción del área mínima para vivienda social, toda vez que esta:
 - Refuerza un modelo de segregación espacial en donde la vivienda social se genera en la periferia.
 - Elimina del mercado la posibilidad de generar VIS de área ligeramente menor con altos estándares urbanísticos y en ubicaciones céntricas como se encuentra ocurriendo actualmente.
 - Impacta sensiblemente el cierre financiero de los proyectos.
- Descontar las áreas no vendibles tanto para el cálculo del índice efectivo de construcción como para el cálculo de obligaciones, de tal forma que se incentive la flexibilidad y el diseño arquitectónico de calidad.
- Eliminar la obligación a proyectos de gran escala (más de 500 viviendas) de generar una diversidad de productos inmobiliarios, pues no tienen en cuenta los principios de oferta y demanda del mercado.



Avances en norma urbana

El trabajo que Camacol B&C ha realizado, llegando por diferentes canales a la Administración Distrital, ha permitido que las diferentes versiones del Proyecto de Acuerdo del POT tenga avances importantes en materia de norma urbana. Estos son los más relevantes:

Normas comunes a todos los tratamientos

Se incluyó una definición de área construida (art. 263), la cual será la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas excepto:

- Equipamiento comunal privado
- Obligación VIS/VIP en sitio
- Estacionamientos mínimos, máximos y adicionales (incluido circulaciones)
- Sótanos y semisótanos
- Se eliminan las disposiciones de plena tierra y cubiertas vegetalizadas. Serán objeto de reglamentación posterior complementaria (decreto).
- Se permitirán estacionamientos en subsuelos de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público, antes prohibidos (art. 129).
- Se elimina la disposición de área mínima para NO VIS.
- Se elimina la restricción de 12 pisos a la VIS.

Tratamiento de desarrollo

- Los índices de construcción autorizados según el rango se incrementarán si se opta por dejar la obligación de vivienda social en sitio (art. 276).
- Las proporciones de carga general sobre área neta urbanizable disminuyen en más de un 60% en comparación con la radicación anterior (art. 280). Estas obligaciones son adicionales y no conmutables con lo planteado para cargas locales.
- La construcción de equipamientos solo será considerada parte de las cargas locales en el marco de los planes parciales y cuando los repartos lo prevean (art. 283).
- Se eliminan restricciones de altura según índice de construcción.
- Frente a la obligación de vivienda social se reduce el tamaño del índice mínimo obligatorio para vivienda de interés prioritario (pasa a ser de entre 0,8 a 1,1 sobre ANU. art. 294).

Tratamiento de renovación urbana

- Los índices de construcción autorizados sin plan parcial se incrementan a 6,0 (art. 302):
- Para englobes de manzana completa se permite un IC de 7,0 (art. 303).
- El área mínima para plantear planes parciales se incrementa a 3,0 ha (art. 303).
- Se señala taxativamente que la asunción de cargas urbanísticas corresponde a los propietarios de suelo y no a los desarrolladores.
- La obligación de VIS se reduce del 20% del área total construida al 15% (art. 311).
- Se mantiene que la AAGSM no tiene obligación de vivienda social (art. 311).
- Se puede compensar la obligación de vivienda social mediante compra de derechos fiduciarios por valor del 18% de la obligación inicial (art. 312).



Seguridad Jurídica

En materia de seguridad jurídica buscamos el establecimiento de un régimen normativo que proporcione estabilidad en el tiempo, señale procedimientos y condiciones de obtención de derechos adquiridos e imposición de obligaciones correlativas y permita el derecho a la defensa frente a las autoridades.

1. Debido proceso:

- Se debe observar el cumplimiento de las instancias definidas por la Ley.
- Exige documentación completa para garantizar una participación incidente y efectiva.

2. Completitud de la norma:

- Deben haber concordancia entre el texto y la cartografía en el detalle para la aplicación de la norma.
- Necesidad de reglamentaciones futuras y de un régimen de transición que reconozca y garantice las realidades urbanas y normativas actuales.
- Acotar las reglamentaciones futuras para tener las mínimas posibles con tiempos definidos
- Respeto a las ordenes de los fallos judiciales del Consejo de Estado

3. Rigurosidad técnica:

- Es fundamental conocer el sustento técnico que habilita las decisiones propuestas en el POT en el documento técnico de soporte (DTS).
- La propuesta debe armonizarse con los instrumentos de gestión de suelo en asuntos concertados previamente.



- La reclasificación del uso de suelo desconoce realidades urbanas.

4. Simplificación normativa:

- Reducir la complejidad en aras de la claridad y certeza sobre el marco regulatorio aplicable.

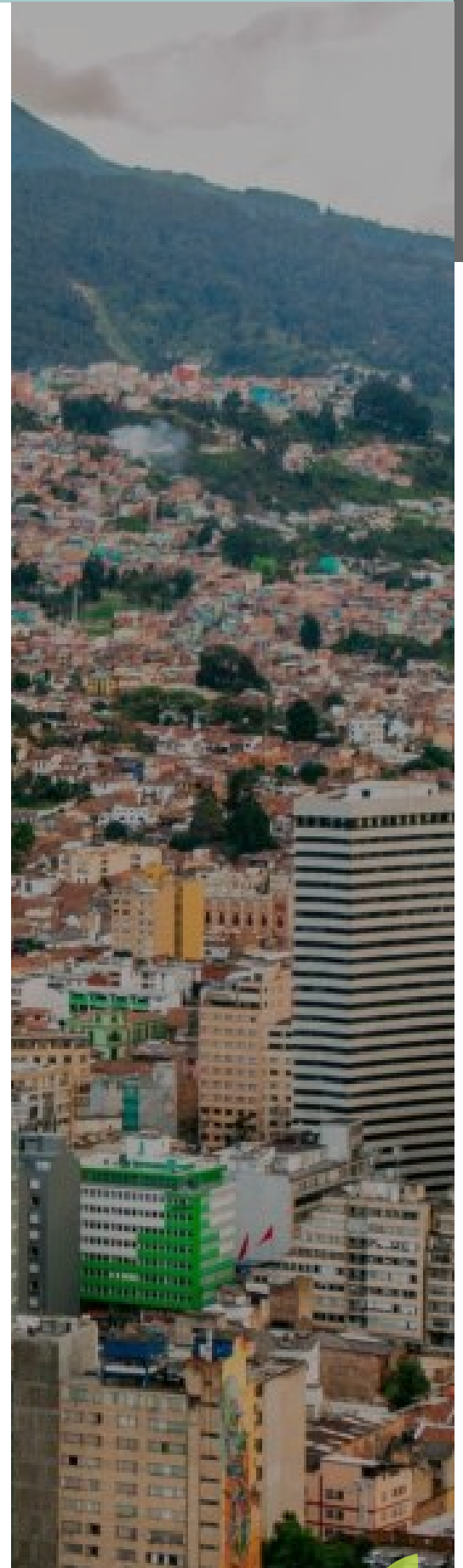


- Se debe incluir la derogatoria expresa de normas obsoletas o sustituidas en el POT.



• Recomendaciones •

- Asegurar el cumplimiento de todos los procesos que establece la Ley para la formulación del POT, teniendo especial cuidado en proporcionar información oficial completa, en formatos que permitan reconocer las apuestas del modelo de ciudad, coherente, verificable y oportuna para acreditar una participación efectiva y una total transparencia para el ejercicio ciudadano.
- Incorporar de manera expresa y detallada, en el régimen de transición, las condiciones del cambio normativo, de forma que sean consolidadas todas aquellas situaciones susceptibles de tales cambios. Además, aclarar la vigencia o derogatoria de normas adicionales del ordenamiento.
- Acatar el contenido de la Ley 388 de 1997 en lo relacionado con el criterio rector para determinar la clasificación del suelo, dado en función primordialmente del desarrollo de la infraestructura vial y de la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios que tenga un territorio.
- Garantizar la armonía y el reconocimiento de todos aquellos instrumentos de gestión que derivan situaciones jurídicas consolidadas y que son el marco jurídico del desarrollo y realidad actual del territorio, que cuentan con concertación ambiental, con norma específica e incluso los que se encuentran en curso de aprobación y expedición, ante las autoridades correspondientes y que han sido concebidos dentro de un marco legal específico y determinado, propendiendo por construir sobre lo construido. Ejemplo de ello es el Decreto 088 de 2017 que enmarca el desarrollo de una pieza clave de ciudad como es Lagos de Torca, respecto de la cual se espera el reconocimiento de aspectos fundamentales como la estructura ecológica principal (EPP) y la consideración del camino allanado en materia de vías y movilidad de modo que se facilite el camino del desarrollo que resulta en la eficacia de la norma.



4

TRABAJO GREMIAL - LO QUE VIENE...

Radicación posición gremial CTPD

Acompañamiento estratégico en temas que son de interés sectorial y necesitan de análisis técnico.

Continuidad de la estrategia de comunicación para exponer ante los diferentes actores los puntos de vista sobre los temas interés gremial.

Definición y estructuración de plan de trabajo con el Concejo de Bogotá.

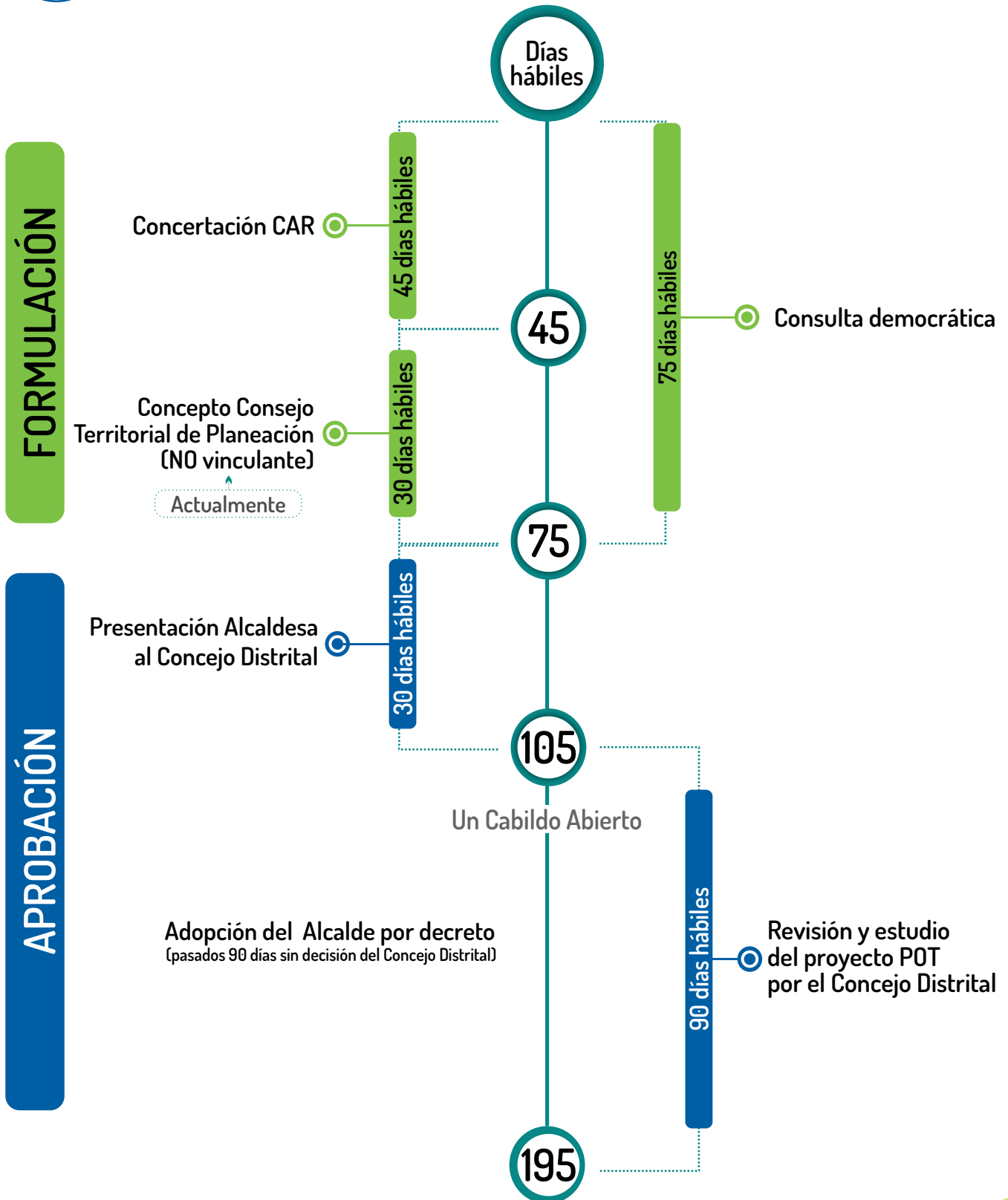
Mesa de trabajo con Curadores para avanzar en el estudio de la nueva propuesta en temas de tratamiento de desarrollo y renovación urbana, seguridad jurídica y aplicabilidad inmediata de la norma.

Evento “Hablemos de ordenamiento”
• En el que expertos expondrán y analizarán los temas que más le preocupan al sector.



5

LO QUE FALTA PARA LA ADOPCIÓN DEL POT.





@camacolbogota
www.camacolcundinamarca.co
