

02.

GESTIÓN DEL SUELO

Para vivienda y soportes urbanos



a.

DESEQUILIBRIO ENTRE SUELO DE EXPANSIÓN Y DE RENOVACIÓN

El efecto es proponer menos suelo que el determinado por el DANE para la proyección de población en los 12 próximos años.

Presión sobre los municipios de la sabana que serán receptores de la población que no encontrará vivienda formal en Bogotá, demandará agilizar la provisión de soportes urbanos y se incrementarán los desplazamientos entre los lugares de residencia y trabajo.

Gestión del suelo

Déficit habitacional y generación de vivienda

La propuesta POT solo generará 589 mil viviendas, lo que implica una migración de cerca de 500 mil viviendas a la sabana.

Tabla 5. Déficit habitacional de Bogotá por tipología

Déficit Cuantitativo	96.947
Generación de hogares 2022 -2035	970.578
Necesidad del periodo 2022 - 2035	1.067.525

Gestión del suelo

Generación de vivienda por clase de tratamiento



MEJORAMIENTO INTEGRAL

18.291

3,1 %



RENOVACIÓN URBANA

347.148

58,9 %



DESARROLLO

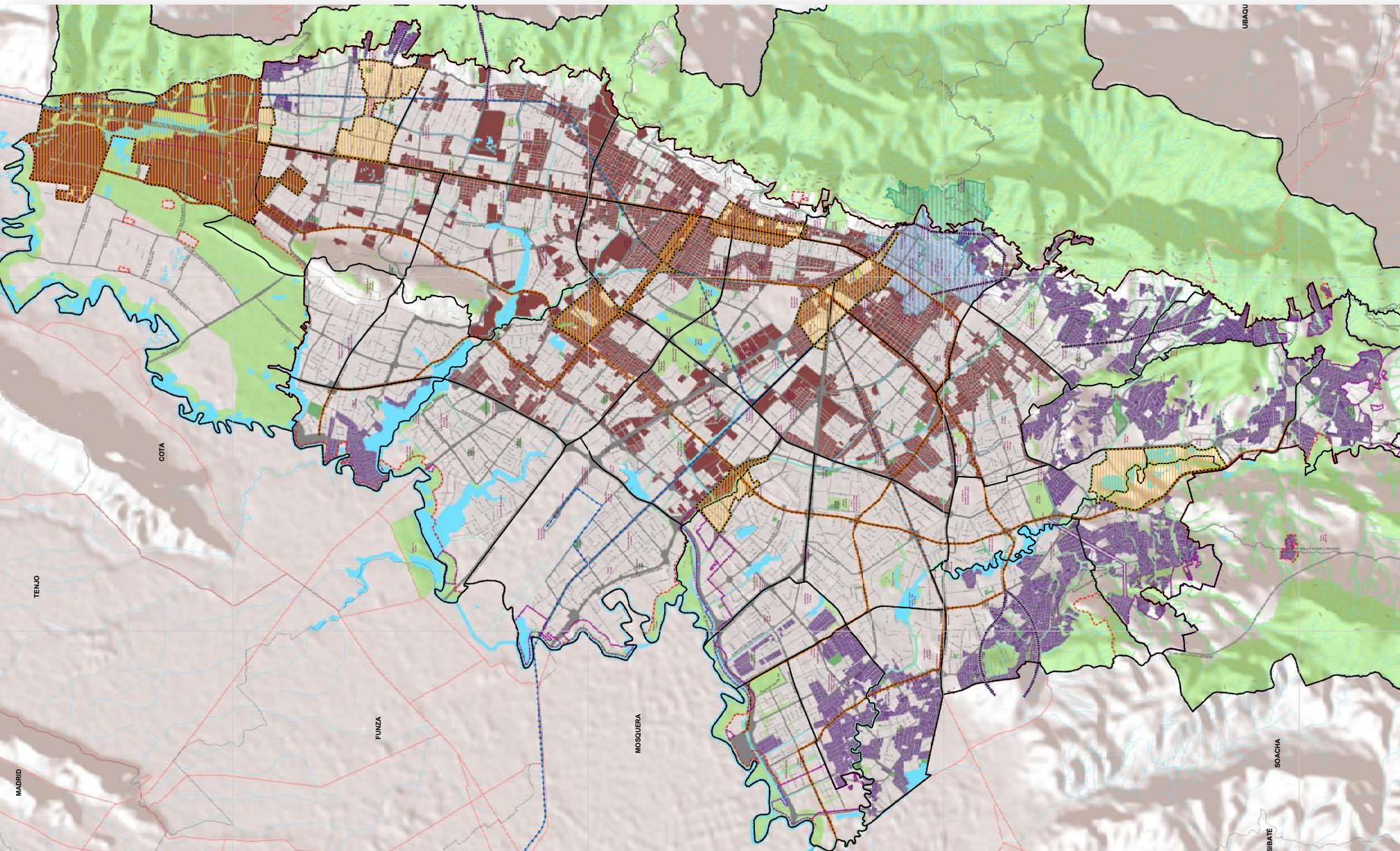
138.912

26,3



Gestión del suelo

Mejoramiento integral de barrios y de vivienda



Bogotá tiene un déficit cualitativo de vivienda de

256.633

unidades y solo se establece un potencial normativo de

18.291 en

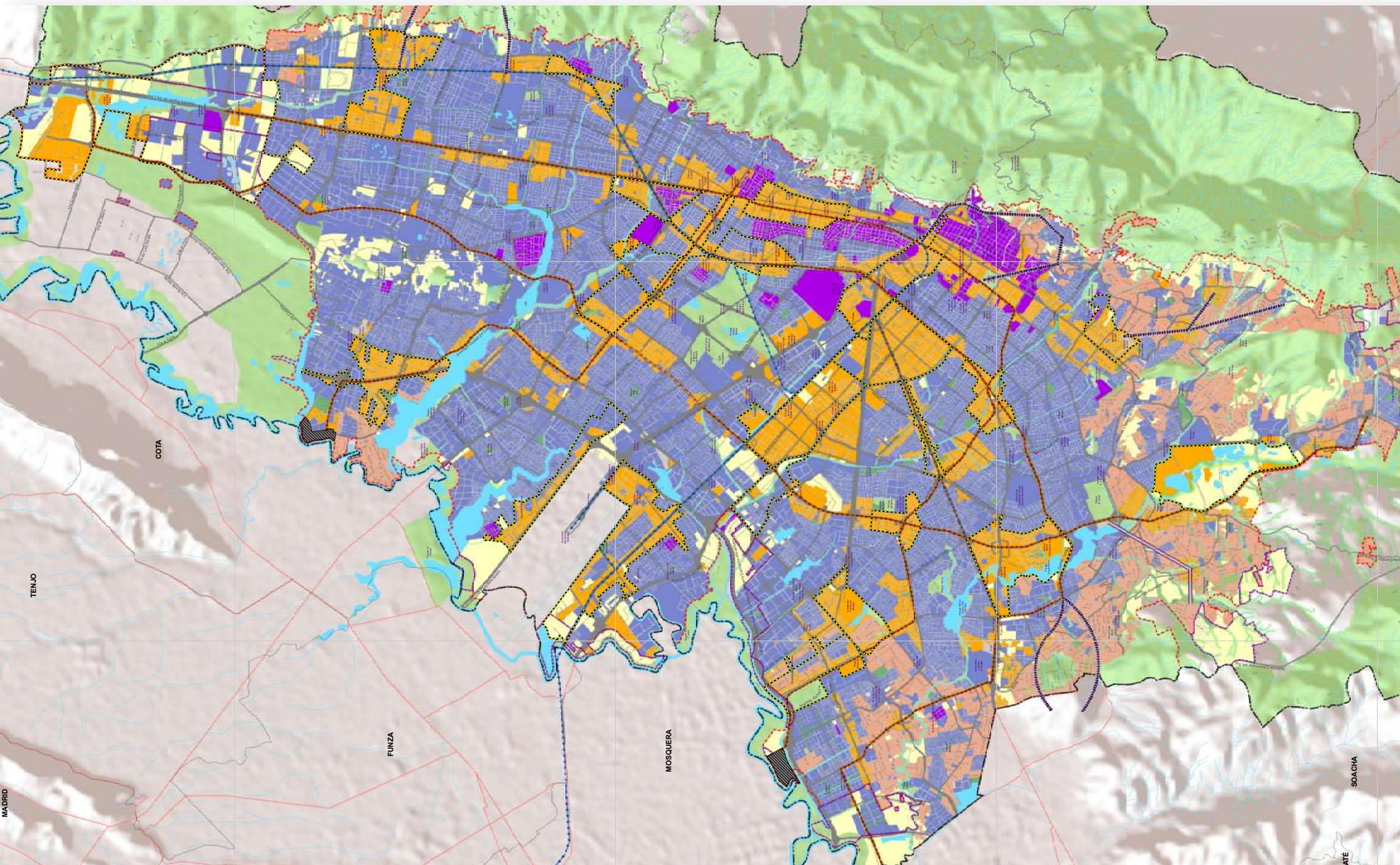
tratamiento de mejoramiento integral.

ZONAS RECEPTORAS DE VIVIENDA SOCIAL.

-  Zonas prioritizadas para la producción de vivienda social nueva y para redés de edificaciones.
-  Zonas para la producción de vivienda social nueva y en actuaciones estratégicas.
-  Zonas prioritizadas para la cualificación del hábitat popular y vivienda progresiva.
-  Zonas de recuperación del uso residencial.

Gestión del suelo

Tratamiento de Renovación Urbana



Suelo urbano: 37.075,30 has.
Suelo rural: 124.230,75 has.
Suelo de expansión: 2.330,91 has.

Desarrollo
Mejoramiento integral
Renovación
Consolidación
Conservación

Reduce el suelo urbano en 21,6%.
Apuesta de producción de vivienda en Renovación Urbana 54,7 %. Olvida que el histórico de renovación en Bogotá ha sido baja, debido a la complejidad trámites, tiempos y costos.

Norma urbana

Renovación Urbana: las cargas urbanísticas no son equilibradas e imposibilitan el cierre financiero de los proyectos

Tabla 6. Comparación de las cargas entre el Decreto 190 de 2004 y la propuesta POT 2021

TEMA	DECRETO 190 DE 2004	PROPUESTA POT 2021				
		Rango ICe		T	En sitio	\$
CARGA LOCAL	20% Área original del predio + 5% por cada m2	-	1,30	0%	0%	0%
		1,30	2,00	20%	20%	0%
		2,00	3,00	27%	20%	7%
		3,00	4,00	35%	20%	15%
		4,00	5,00	45%	20%	25%
		5,00	6,00	54%	20%	34%
		6,00	7,00	60%	25%	35%
CARGA DE VIVIENDA SOCIAL	Sin carga de vivienda social.	Según IC, hasta 20% de AC (10% VIS + 10% VIP)				

Las cargas locales son elevadas y evitan el cierre financiero y de las cabidas arquitectónicas.

Desincentiva los englobes, dificultando la adquisición de suelo y el desarrollo de proyectos medianos, particularmente para la Reactivación.

Frente al reciclaje de edificaciones no se presentan:

- Estudios técnicos sobre su viabilidad,
- Una reglamentación clara e
- Incentivos.

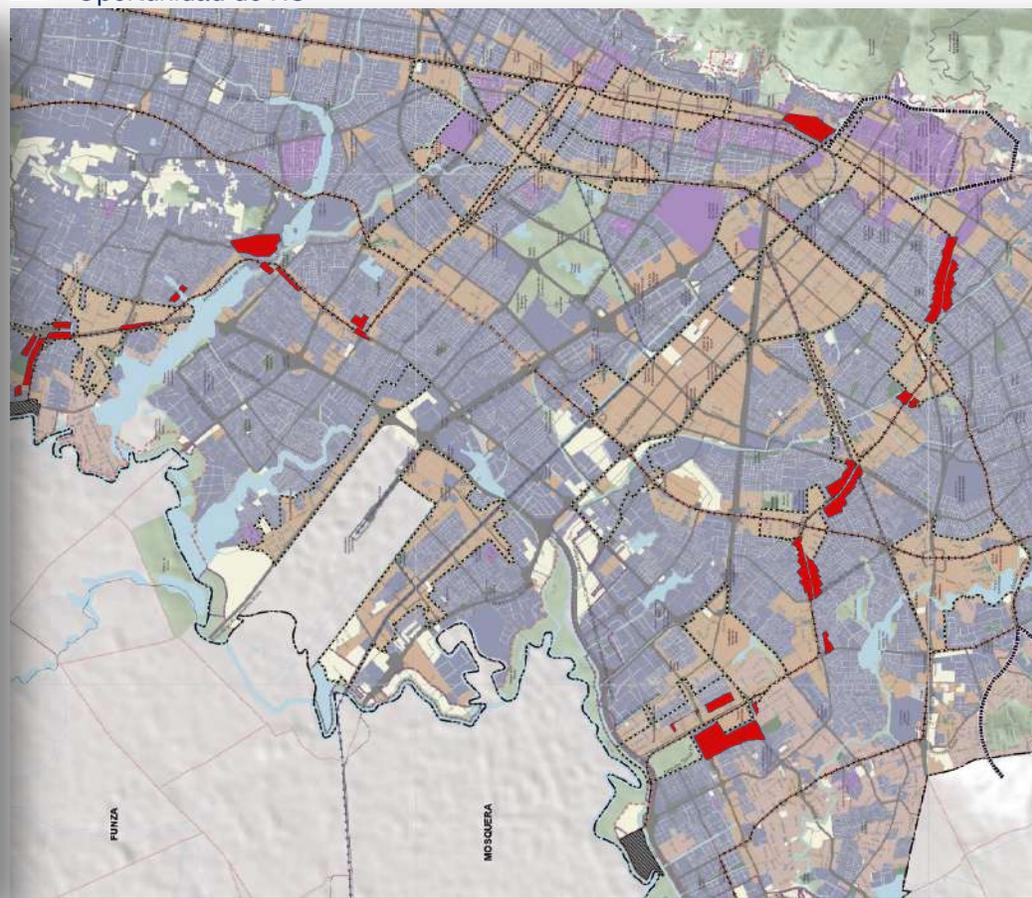
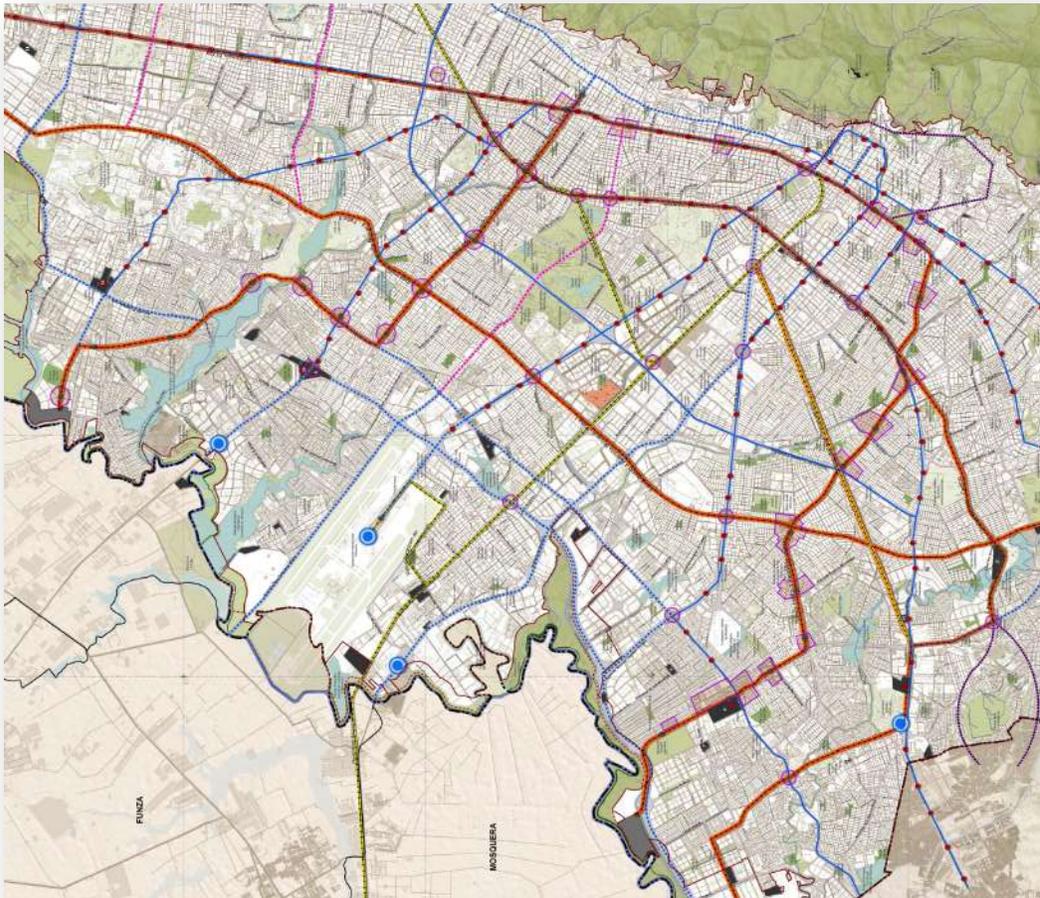
Gestión del suelo

Pérdida de oportunidad para la renovación urbana y captura de valor con el Metro de Bogotá

AIM - áreas de integración multimodal

Tratamiento de Renovación urbana

Oportunidad de RU



Las AIM en las estaciones y las áreas en tratamiento de Renovación Urbana no son exactas, desconoce el corredor del Metro como una oportunidad de Desarrollo Orientado al Transporte.

Es importante planificar la totalidad del corredor de la PLMB y definir incentivos en la RU asociados a:

- Modelos participativos con propietarios
- Baja de cargas
- Propiciar englobes

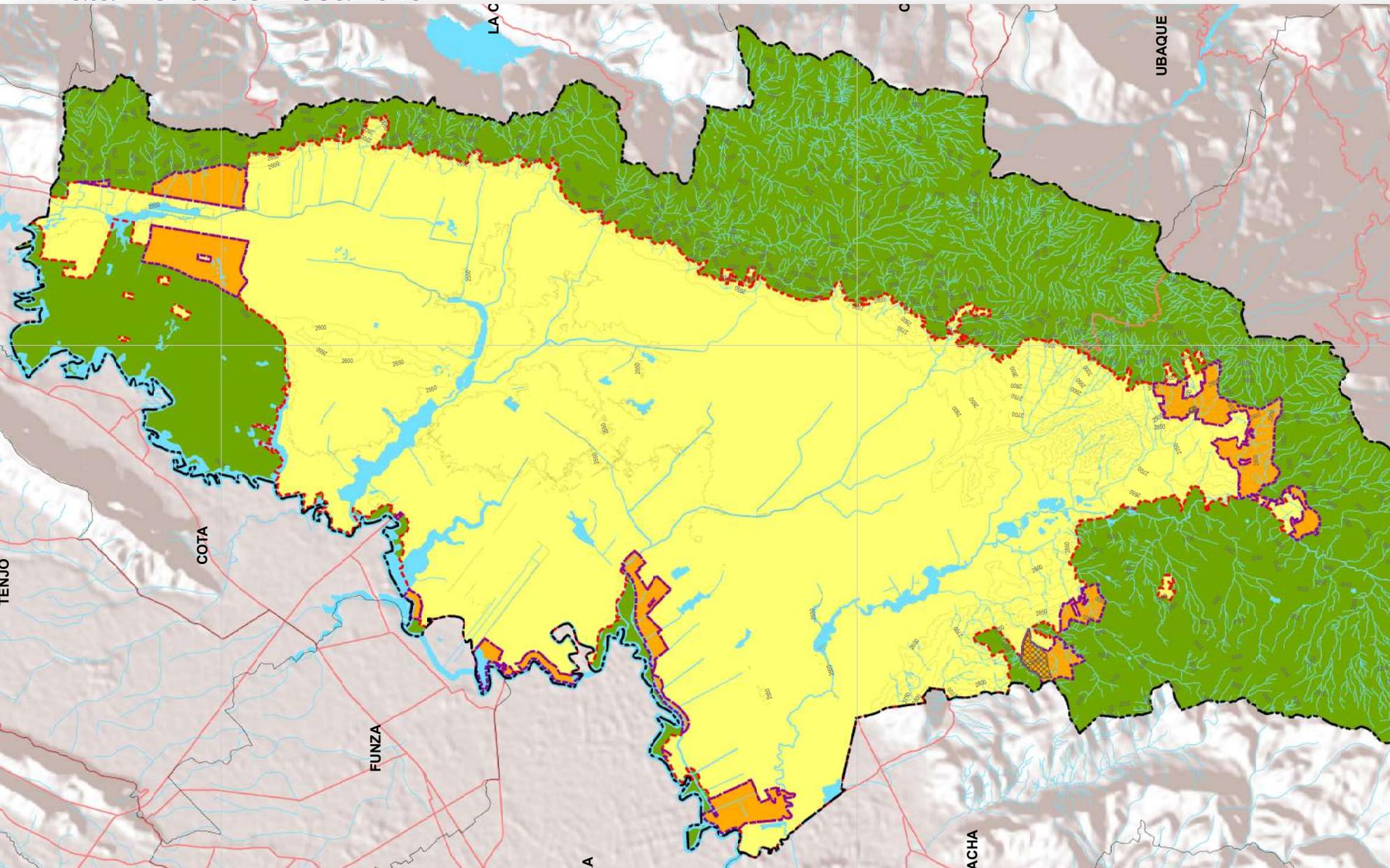
Todo en un modelo de gestión enfocado a la captura de valor (valorización y en beneficios urbanos) que ayude a financiar la operación del sistema Metro.

Mapa No. CU-4.4.1 Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., sistema de movilidad-red del sistema transporte público

Mapa No. CU-5.1 Formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., Tratamientos Urbanísticos.

Gestión del suelo

Tratamiento de Desarrollo



Pese al ser el tratamiento más eficiente en la generación de soluciones habitacionales y que mayores soportes urbanos brinda a la ciudad, tan sólo le asignan un potencial de **138.912** viviendas.

- Suelo urbano: 37.075,30 has.
- Suelo rural: 124.230,75 has.
- Suelo de expansión: 2.330,91 has.

Norma urbana

Desarrollo: la baja habilitación del suelo el incremento de cargas, aumentará los costos para el comprador final y restringirá los proyectos en este tratamiento.

Tabla 7. Cargas locales propuesta POT 2021

CARGAS LOCALES					
VIS EN SITIO			VIS COMPENSADA		
Rango ICe		% ANU	Rango ICe		% ANU
-	1,00	17%	-	1,00	22%
1,00	1,25	23%	1,00	1,25	28%
1,25	1,75	34%	1,25	1,75	39%
1,75	2,00	39%	1,75	2,00	44%
2,00	2,25	45%	2,00	2,25	50%
2,25	2,50	50%			
2,50	2,82	57%			

Tabla 8. Cargas generales propuesta POT 2021

CARGAS GENERALES					
VIS en sitio			VIS compensada		
Rango ICe		% ANU	Rango ICe		% ANU
-	0,20	0,00%	-	0,20	0,00%
0,20	1,57	3,00%	0,20	1,00	10,00%
1,57	1,82	6,00%	1,00	1,25	13,00%
1,82	2,32	12,00%	1,25	1,75	19,00%
2,32	2,57	15,00%	1,75	2,00	22,00%
2,57	2,82	18,00%	2,00	2,25	25,00%

Las cargas generales y locales incrementan.

Se plantean cargas del 67% en sitio (el triple de la reglamentación actual) y del 75% compensadas (equivalentes al doble).

Se traslada la reglamentación de la metodología de pago compensado a una cartilla.

Desincentivo a la generación de VIS debido a las cargas excivas en los productos no VIS que la apalancan. (La obligación de VIS VIP pasa a un 40%).

La exigencia de frentes activos (de 50% y 30%) más un 8% del área construída en usos no residenciales en áreas de grandes servicios metropolitanos o receptoras, sobrepasa la demanda.

Norma urbana

Consolidación: contrario a lo establecido en la ley y en detrimento de las estrategias del plan, se imponen carga a este tratamiento.

Tabla 9. Cargas generales propuesta POT 2021

DECRETO 190		PROPUESTA POT 2021				
		Rango ICe		T	En sitio	\$
Carga local	No hay carga	-	1,30	0%	0%	0%
		1,30	2,00	0%	0%	0%
		2,00	3,00	5%	5%	0%
		3,00	4,00	10%	10%	0%
		4,00	-	15%	10%	5%
Vivienda social	Sin cesión de vivienda.	20% de AC (10% VIS + 10% VIP).				

De acuerdo con el Decreto Nacional 1077 de 2015, el tratamiento de consolidación es aquel mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas en el suelo urbano se establecen las directrices para mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes.



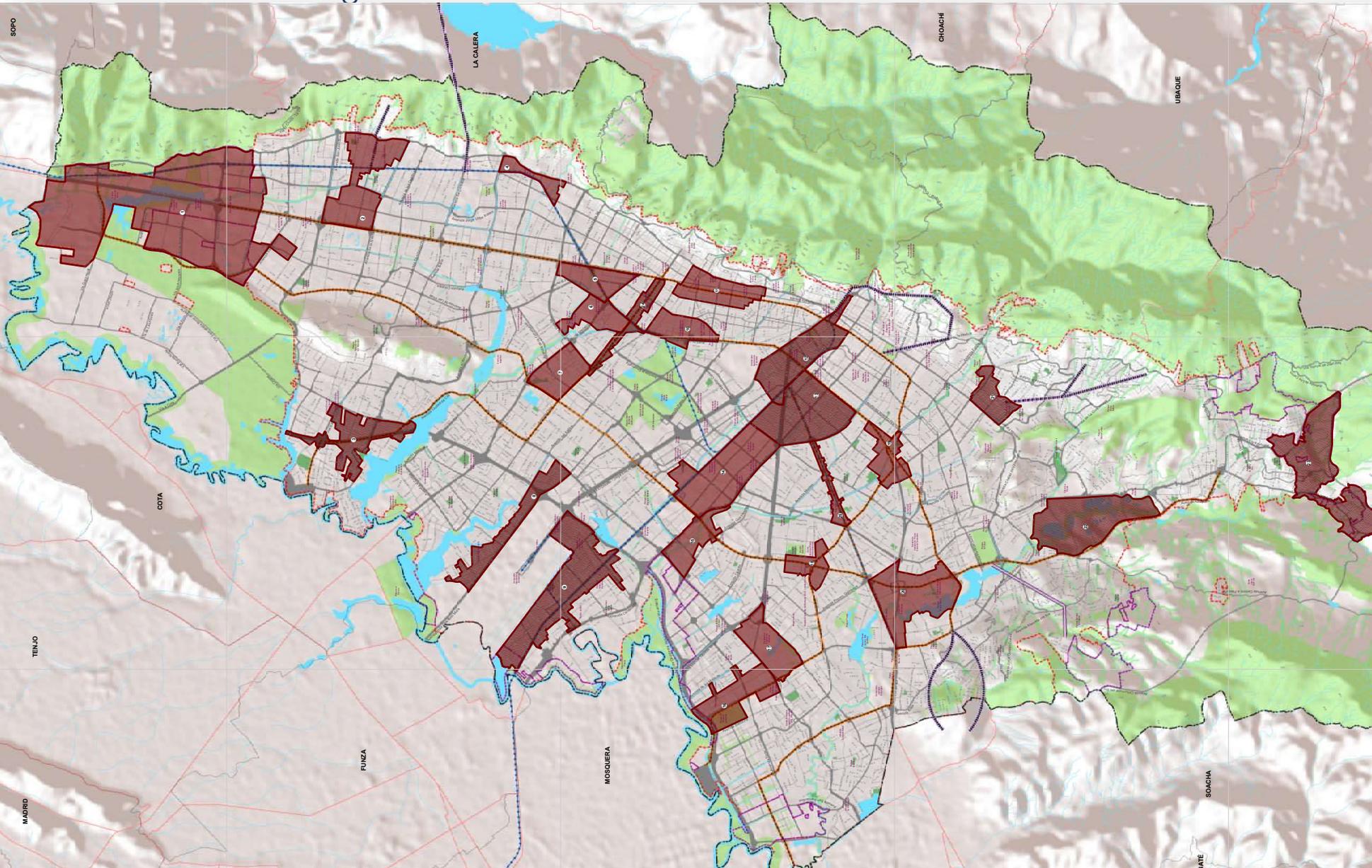
b. ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

Creación de un trámite adicional sin precisión de su alcance, procedimientos y tiempos de adopción.

Se congelará hasta por 6 años, 5.633 hectáreas en 24 actuaciones estratégicas sujetas a gestión Distrital. Suelo que equivale a 3.2 veces Lagos de Torca pero en tratamiento de renovación urbana.

Gestión del suelo

Actuaciones estratégicas



Las actuaciones estratégicas generan incertidumbre por el trámite aplicable, si es del Plan Zonal o de Plan Parcial y el esfuerzo de gestión y costos derivados del tamaño de los polígonos (234 has. prom.) y la gestión de suelo

Tabla 10. Cifras históricas de los planes parciales en Bogotá

PLAN PARCIAL	HECTÁREAS ENTREGADAS EN CARGAS		UNIDADES DE VIVIENDA	MESES EN INICIAR EJECUCIÓN
	Generales	Locales		
50 de Desarrollo	309 ha.	628 ha.	222.924	22
17 de Renovación Urbana	25 ha.	60 ha.	30.308	54



C.

REDUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

Creación de un trámite adicional sin precisión de su alcance, procedimientos y tiempos de adopción.

El futuro del país está ligado al de sus ciudades. Tres de cada cuatro colombianos vive en zonas urbanas que generan el 85 % del PIB nacional. Se debe entonces mejorar la calidad de vida de sus habitantes potenciando las áreas verdes y parques para su uso y disfrute. Hoy, en Bogotá, sólo contamos con 4.3 m²/hab de espacio público por habitante.

Gestión del suelo

Reducción de espacio público efectivo

Subprograma de Consolidación de bosques urbanos:

“Tiene como propósito consolidar bosques urbanos para aumentar la cobertura vegetal de los componentes del sistema de espacio público, donde prime la plantación de especies nativas que contribuyan a la generación de bosques urbanos, la configuración de jardines y el aprovechamiento de las zonas verdes. (...)”

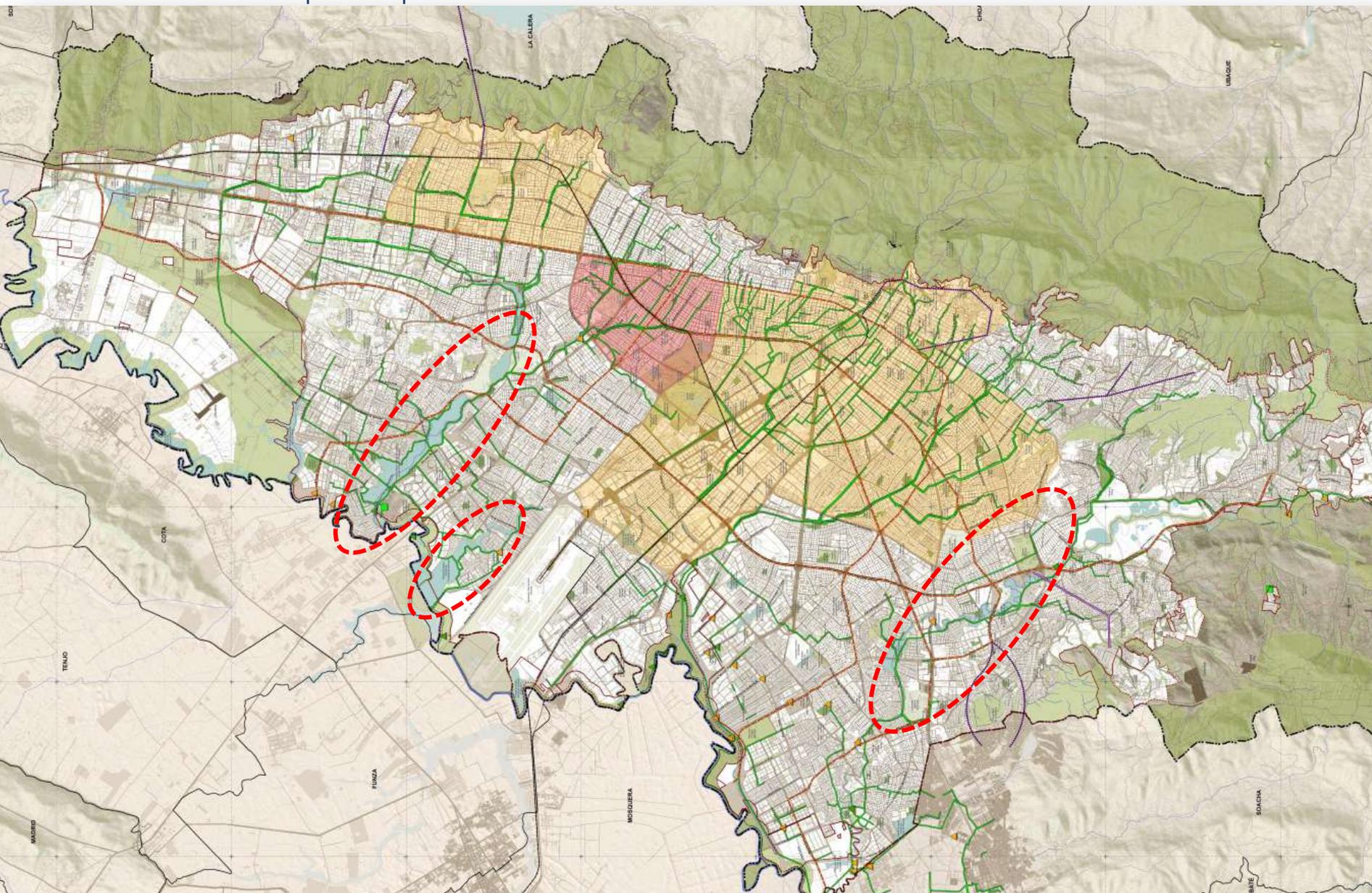
Meta: 139,38 hectáreas potenciales para consolidación de bosques urbanos en espacios públicos de la red estructurante.

Destinar entre el 30 % y el 50% de los parques para bosque urbanos se limita el uso y disfrute de los ciudadanos.



Gestión del suelo

Reducción de espacio público efectivo



Los ríos y humedales de Bogotá hacen parte de la red troncal de alcantarillado, por lo tanto la EAAB requiere construir infraestructura en ellos para una adecuada prestación del servicio.

Existe una contradicción entre los usos del POT para humedales y los establecido en la Ley y los PMA vigentes.

Tabla 11. Usos humedales

Usos principales	Usos compatibles	Usos condicionados	Usos prohibidos
Conservación Restauración: Restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas.	Conocimiento: Educación ambiental, investigación y monitoreo	Restauración: Medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales. Sostenible: Viverrismo, ecoturismo y actividad de contemplación, observación y conservación.	Todas las actividades que no se encuentran en los usos principales o condicionados.

Red troncal de alcantarillado



VIVERISMO

En el Artículo 56. Régimen de usos de las Reservas Distritales de Humedal, se prohíbe el endurecimiento en las Reservas Distritales de Humedal para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados limitando la acción de la EAAB. Adicionalmente promueve actividades de Viverismo, **catalogadas por el DANE como Actividad Agropecuaria y prohibida en humedales RAMSAR por la LEY 1450 de 2011 (Art 202).**



VIVERISMO

En el Artículo 56. Régimen de usos de las Reservas Distritales de Humedal, se prohíbe el endurecimiento en las Reservas Distritales de Humedal para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados limitando la acción de la EAAB. Adicionalmente promueve actividades de Viverismo, **catalogadas por el DANE como Actividad Agropecuaria y prohibida en humedales RAMSAR por la LEY 1450 de 2011 (Art 202).**



VIVERISMO

En el Artículo 56. Régimen de usos de las Reservas Distritales de Humedal, se prohíbe el endurecimiento en las Reservas Distritales de Humedal para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados limitando la acción de la EAAB. Adicionalmente promueve actividades de Viverismo, **catalogadas por el DANE como Actividad Agropecuaria y prohibida en humedales RAMSAR por la LEY 1450 de 2011 (Art 202).**



VIVERISMO

En el Artículo 56. Régimen de usos de las Reservas Distritales de Humedal, se prohíbe el endurecimiento en las Reservas Distritales de Humedal para el desarrollo de los usos principales, compatibles y condicionados limitando la acción de la EAAB. Adicionalmente promueve actividades de Viverismo, **catalogadas por el DANE como Actividad Agropecuaria y prohibida en humedales RAMSAR por la LEY 1450 de 2011 (Art 202).**



d.

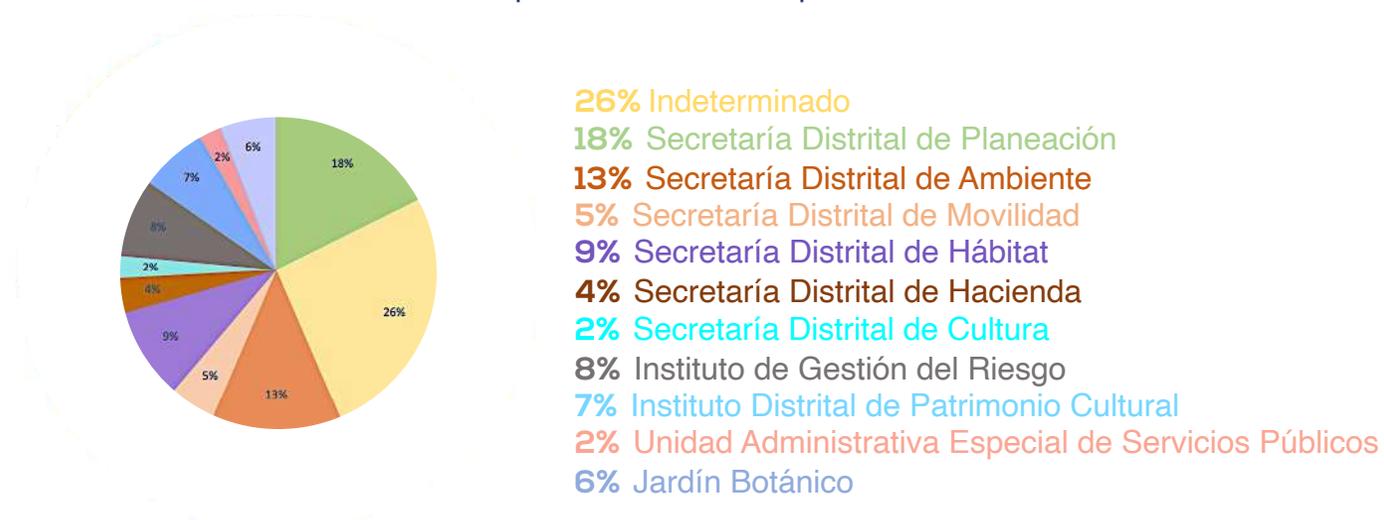
SEGURIDAD JURÍDICA

Creación de nuevos trámites y defiere a decreto la adopción de 66 reglamentos, actuaciones y regulaciones.

Seguridad Jurídica

La reglamentación posterior y nuevos trámites que generarán incertidumbre.

Gráfico 2. Entidades responsables de la adopción de trámites



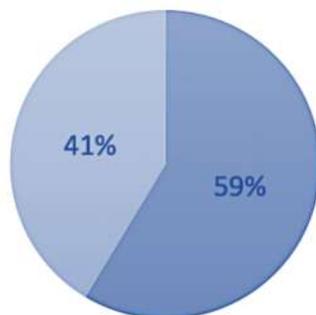
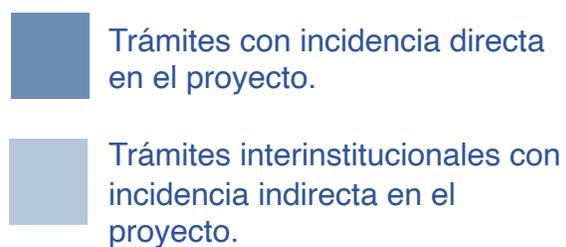
La reglamentación del POT no tiene términos definidos; podrán tardar entre 6 meses y 6 años.

Dispersión de responsables en la reglamentación posterior del POT.

El traslado a reglamentación por Decreto le resta cohesión al POT.

Crea 29 nuevos trámites al proceso de gestión y licenciamiento.

Gráfico 3. Trámites que se aplican a proyectos



Seguridad Jurídica

Régimen de transición y derogatorias.

Tabla 12. Cargas generales propuesta POT 2021

TITULO	DETALLE
Título A - Disposiciones Generales	74% de los artículos se encuentran derogados y el 8% parcialmente derogados
Título B - Requisitos Arquitectónicos	48% de los artículos se encuentran derogados y el 9% parcialmente derogados
Título C - Requisitos Estructurales	100% de los artículos se encuentran derogados
Título D - Disposiciones Generales	12% de los artículos se encuentran derogados
Título E - Licencias de Construcción	100% de los artículos se encuentran derogados.
Título F - Consideraciones sobre construcción	Referente principalmente al Código de Policía Acuerdo 79 de 2003, el cual ya se encuentra derogado.
Título G - Consideraciones sobre ocupación	59% de los artículos se encuentran derogados.

ACUERDO 20

Revive el Acuerdo 20 durante **2 años**, con ello generará conflictos normativos ya que **el 70 % de sus decisiones son obsoletas.**

Deroga más de 300 decretos reglamentarios derivados expedidos por los Alcaldes Distritales - fuera de su competencia - y generará un vacío normativo.

No incorpora un periodo de adaptación normativa a los preceptos, términos y conceptos urbanísticos.

La falta de precisión normativa requerirá conceptos de SDP, los cuales no son vinculantes.