



Bogotá, D.C.

Doctor

**DAGOBERTO GARCÍA BAQUERO**

Secretario General

**CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.**

Calle 36 No. 28 A - 41

[secretariageneral@concejobogota.gov.co](mailto:secretariageneral@concejobogota.gov.co)

Ciudad.

**Asunto:** Respuesta a la Proposición No. 569 del 31 de octubre de 2023. Tema: *“Política de Protección a Moradores”*. Radicado Concejo 2023EE17585.

Respetado Secretario General,

Esta Secretaría recibió la Proposición del asunto, aprobada en Sesión Plenaria el día 31 de octubre de 2023, la cual se relaciona con el tema de: *“Política de Protección a Moradores”*; a la que de manera atenta se procede a dar respuesta en el marco de las funciones y competencias de la Secretaría, establecidas por el Decreto Distrital 121 de 2008<sup>1</sup> *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, con información aportada por la Subdirección de Gestión del Suelo de la Entidad, en los siguientes términos:

En primer lugar, se informa que la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT en concurso con la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RenoBo y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico – SDDE, se encuentran adelantando la reglamentación de la protección a moradores y actividades productivas, en el marco de la Política de Revitalización y Protección a Moradores y Actividades Productivas definida en el Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”* en los artículos 370 a 377 y con la cual se promueve la permanencia de los habitantes tradicionales y de las actividades productivas en zonas sujetas a revitalización urbana.

El proyecto de reglamentación que se está estructurando define el procedimiento, roles y responsabilidades para el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas, los mecanismos de participación de la administración distrital a través de los operadores públicos urbanos y las gerencias públicas, las condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y las áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas.

Adicionalmente, la reglamentación propuesta brinda herramientas para que moradores, titulares de actividades productivas y desarrolladores determinen de forma autónoma, legal y equitativa, el cumplimiento de las estrategias y obligaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial a

<sup>1</sup> Alcaldía Mayor de Bogotá (2020), Secretaría Jurídica Distrital: Régimen Legal de Bogotá,  
URL: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=29824>

través de alternativas para la vinculación y permanencia de los moradores originales en los proyectos que se desarrollen, así como la continuidad de las actividades productivas, incentivando así la revitalización de la ciudad por medio del desarrollo urbano con adecuados soportes urbanos.

Así mismo, se definen las acciones e incentivos para la permanencia y mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y las actividades productivas; la metodología para la verificación del cumplimiento de las condiciones para su protección; los responsables, derechos y deberes para el cumplimiento de obligaciones; las estrategias sociales y los lineamientos para la vinculación de sus beneficiarios, contemplando la diversidad social, la variedad de soluciones habitacionales y de usos del suelo, con respeto de todas las formas de vida y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención, en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen. En este sentido esta reglamentación promueve la equidad entre todos los ciudadanos que se involucran en la revitalización del territorio, con reglas claras para todos.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a dar respuesta a las preguntas del cuestionario, de la siguiente manera:

***1. Cuando el propietario opte por un predio de reemplazo (Art 17 Borrador Decreto de Moradores) ¿Quién decide si los metros que le dan de reemplazo son equivalentes al valor del avalúo comercial o a los metros cuadrados aportados?***

En relación con esta pregunta, el Artículo 17 del Proyecto de Decreto de Reglamentación de la Política de Protección a Moradores contiene cuatro (4) alternativas de participación en los proyectos inmobiliarios, también conocidas como esquema de restitución de aportes, las cuales deben ser ofrecidas por el desarrollador al propietario para que este, de manera voluntaria decida cuál elegir. Las alternativas en mención son las siguientes:

Canje de metros cuadrados para propietarios que opten por permanecer en el proyecto:

- a. Se ofrecerá metros cuadrados contruidos del inmueble aportado por metro cuadrado construido en el proyecto.
- b. Se ofrecerá metros cuadrados contruidos en el proyecto de acuerdo con avalúo comercial del inmueble aportado.
- c. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, se reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble.
- d. Participación de propietarios en el proyecto como inversionista.
- e. Combinación de alternativas para la vinculación.

De lo anterior, se desprende que la primera alternativa conocida como *metro a metro* la cual consiste en que el propietario que decida participar del proyecto mediante esta alternativa recibirá el mismo número de metros cuadrados contruidos aportados en un inmueble de reemplazo nuevo para lo cual, el avalúo comercial no entra dentro de la negociación porque la restitución de aportes se da en proporción al área y no al valor. De manera tal, al seleccionar esta alternativa, el propietario recibirá los metros cuadrados que haya aportado al proyecto y estos no serán tasados conforme al avalúo comercial, sino que responderán al área aportada o acordada.



2. *¿Se van a reconocer la totalidad de los metros totales aportados o sólo de los metros totales construidos? ¿Quién determina eso?*

Se tiene contemplado en el Proyecto de Decreto, que el canje de metros cuadrados se hace con relación al área construida del inmueble aportado según el certificado catastral vigente, sin perjuicio de que las partes (desarrollador y propietario) puedan acordar de manera voluntaria, otras condiciones de vinculación y participación en el proyecto.

3. *Si de acuerdo al Borrador de Decreto de moradores (p.6), las Secretarías Distritales del Hábitat y Planeación tienen la responsabilidad de salvaguardar los intereses de los propietarios, poseedores y de quienes desarrollen actividades productivas, ¿Cómo se diferencia esta función de la que tienen los Operadores Urbanos?*

La Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas cuya reglamentación se encuentra en curso, se encuentra fundamentada y contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial, norma que reconoció la importancia de garantizar la permanencia de los habitantes de los territorios con potencial de adelantar procesos de revitalización urbana. En ese marco, la función de la SDHT se orienta a:

- Brindar información, realizar pedagogía, socialización y divulgación de los contenidos de la norma para que los moradores y los titulares de las actividades productivas conozcan las disposiciones de la reglamentación y sepan cuáles son sus derechos y obligaciones dentro de esta.
- Asesorar técnicamente los proyectos de los promotores de iniciativa comunitaria.
- Recibir y registrar la autodeclaración y los documentos asociados que los desarrolladores deben presentar ante la entidad y ante la curaduría.
- Certificar el cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas en el marco de proyectos de licenciamiento directo que opten por acceder a los incentivos que contempla la reglamentación.

Por otro lado, los Operadores Urbanos Públicos tienen la responsabilidad, de acuerdo con el Artículo 374 del POT, de vincularse a los proyectos cuando se trate de formular y ejecutar proyectos que requieran instrumentos de planeación como las Actuaciones Estratégicas y los Planes Parciales de Renovación Urbana, desde la etapa inicial con el objetivo de facilitar el cumplimiento de las estrategias de gestión social. Es decir, el desarrollador debe vincular de manera imperativa a un Operador Urbano Público desde el inicio en el marco de los mencionados instrumentos.

Así mismo, los Operadores Urbanos Públicos podrán vincularse en cualquier etapa del proyecto cuando se trate de otros instrumentos de planeación tales como los Planes para la Renovación Urbana Sostenible-PRUMS, el Plan Vecinos y los Planes para los Patrimonios Vitales, así como para los proyectos que se desarrollen mediante licenciamiento directo.

Adicionalmente, la participación de los Operadores Urbanos Públicos en el marco de la Política de Protección a Moradores se da para que, de común acuerdo con el desarrollador, pueda ofrecer servicios asociados a las estrategias de gestión social mediante su experticia y su portafolio de servicios. En ese sentido, de acuerdo con el artículo 11 del proyecto de decreto de reglamentación, los Operadores Urbanos Públicos, podrán participar de la siguiente manera:

**“Artículo 11. Participación de los Operadores Urbanos Públicos.** Los Operadores Urbanos Públicos a solicitud de promotores de iniciativa comunitaria o de desarrolladores deberán participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las acciones y actuaciones urbanísticas definidas en el presente decreto a partir de lo establecido en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, verificando en todo caso que la iniciativa incorpore mecanismos de protección a moradores y actividades productivas y estrategias de gestión social.

El Operador Urbano Público, en el marco de sus competencias legales, deberá según corresponda, y previo acuerdo con los promotores de iniciativa comunitaria o con los desarrolladores, realizar las siguientes actividades o verificar su implementación:

**11.1. Etapa previa e iniciativa del proyecto.**

11.1.1 Identificación de los hogares, actividades productivas y usos del suelo localizados en el ámbito del proyecto.

11.1.2 Valoración de las condiciones sociales, urbanísticas y financieras del ámbito de aplicación de la acción o actuación correspondiente.

11.1.3 Diseño de la estrategia para la implementación de la protección a moradores y actividades productivas.

11.1.4 Diseño de las acciones de comunicación, pedagogía y participación a aplicar.

**11.2 Etapa de estructuración y formulación.**

11.2.1 Elaboración Censo Socioeconómico.

11.2.2 Elaboración de diagnóstico socioeconómico y urbanístico.

11.2.3 Identificación y sistematización de expectativas de los interesados para la definición entre moradores y el desarrollador de la propuesta urbana, usos del suelo y vocación económica del territorio en concordancia con las normas vigentes en materia de ordenamiento territorial.

11.2.4 Definición de mecanismos de vinculación por tipo de moradores y actividades productivas, instancias de concertación y gobierno para su concreción en todo caso previo a la adquisición predial.

11.2.5 Vinculación de propietarios mediante mecanismos de gestión asociada al proyecto.

11.2.6 Identificación de posibles inversionistas y desarrolladores.

11.2.7 Identificación de alternativas diversas de soluciones habitacionales para moradores.

**11.3 Etapa de adopción y ejecución.**

11.3.1 Asesoría en la definición de los respectivos contratos de obligaciones pactadas según lo establecido en el presente decreto.

11.3.2 Acompañamiento de los procesos de relocalización y estrategias de permanencia.

11.3.3 Implementación de mecanismos de aporte, expropiación o saneamiento de la propiedad.

11.3.4 Realización de mesas de seguimiento de ejecución del proyecto.

11.3.5 Puesta en marcha de la coordinación institucional requerida.

11.3.6 Convocatoria de desarrolladores e inversionistas al proyecto”



Finalmente, la participación de los Operadores Urbanos Públicos en el ámbito de la Política de Protección a Moradores es esencial en el evento de requerir la expropiación con concurrencia de terceros, tal y como se establece en el artículo 34 del proyecto en curso:

*“Artículo 34. Participación de los operadores urbanos en los procesos de expropiación con concurrencia de terceros. Los interesados en concurrir en procedimientos de expropiación en proyectos de renovación urbana en modalidad de revitalización deberán proponer esta alternativa a uno de los Operadores Urbanos Públicos en la etapa de estructuración y formulación del proyecto, antes de iniciar la adquisición predial, para que evalúe la viabilidad social y financiera del proyecto y verifique los mecanismos dispuestos para dar cumplimiento a las obligaciones para la garantía de los derechos relacionados con la política de protección de moradores y actividades productivas, antes de celebrar el respectivo convenio o contrato. Los Operadores Urbanos Públicos deberán hacer la misma evaluación y verificación en proyectos de iniciativa pública que tengan como finalidad la venta a terceros de los inmuebles objeto de expropiación”.*

**4. ¿Cuál es la función específica de los Operadores Urbanos en el marco de la función general sobre la salvaguarda de intereses de los propietarios y poseedores?**

Los Operadores Urbanos Públicos se constituyen en garantes de la protección de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas debido a que:

- Se vinculan a los proyectos de desarrollo inmobiliario para aportar desde su experticia y servicios a la implementación de las estrategias de gestión social como por ejemplo la elaboración de los censos socioeconómicos, el diseño y puesta en marcha de los mecanismos de comunicación y divulgación de los proyectos
  - Prestan asistencia técnica en la estructuración de los proyectos de promotores de iniciativa comunitaria
  - Articulan con entidades distritales del Sistema del Cuidado, la remisión y atención de población vulnerable y de animales en situación de calle en el ámbito de los proyectos.
  - Ejecutan, previo cumplimiento de condiciones, la expropiación con concurrencia de terceros como último recurso.
- 5. ¿Cómo van a garantizar que los procesos de renovación urbana se hagan únicamente bajo la modalidad de revitalización por la cual se debe garantizar-según el POT:**
- A. Mecanismos e incentivos para integrar a moradores y actividades productivas al proyecto para promover su permanencia**
  - B. Mantener o mejorar sus condiciones de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.**

El Plan de Ordenamiento territorial contempló que la Política de Protección a Moradores aplica para los proyectos de revitalización urbana en los tratamientos urbanísticos de renovación, mejoramiento integral, conservación y consolidación. Así mismo, el POT precisa los tipos de proyectos para los cuáles es obligatorio el cumplimiento de la política: Actuaciones Estratégicas y Planes Parciales de Renovación Urbana y, en la reglamentación en curso se precisan otros como las Unidades de

Actuación Urbanística-UAU, los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible-PRUMS, el Plan Vecinos y los Planes para los Patrimonios Vitales. Adicionalmente, el POT establece que, en ámbitos de licenciamiento directo, es obligatoria la aplicación de la política en tratamiento de renovación urbana en proyectos que engloben más de 1.000 m<sup>2</sup> de terreno y en mejoramiento integral de más de 2.000 m<sup>2</sup>. Así las cosas, la reglamentación en curso precisa que para los tratamientos de consolidación y conservación el cumplimiento de la política será obligatoria para proyectos que engloben más de 2.000 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, es imperativo aclarar que el proyecto de reglamentación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas desarrolla en varios artículos, los mecanismos de protección que pueden homologarse a los derechos que tienen los moradores de la siguiente manera:

- Artículos 9, 10 y 11 desarrollan las condiciones y momentos para la vinculación de los Operadores Públicos Urbanos a los proyectos en el marco de sus funciones de garante del proceso.
- Artículo 12 desarrolla la implementación de las estrategias de gestión social tanto para los instrumentos de planeamiento que deben cumplir con la protección a moradores como para los proyectos que por sus características puedan tramitarse a través de licenciamiento directo.
- Artículo 13 desarrolla la necesidad que el desarrollador comunique la naturaleza y alcance de los proyectos a los moradores desde el inicio de la estructuración de cada proyecto.
- Artículo 14 desarrolla la finalidad y contenidos del Plan de Gestión Social
- Artículo 15 desarrolla la vinculación de la población vulnerable a la oferta social del distrito
- Artículo 16 desarrolla las obligaciones del desarrollador para con los moradores y las actividades productivas tanto para los instrumentos de planeamiento que deben cumplir con la protección a moradores como para los proyectos que por sus características puedan tramitarse a través de licenciamiento directo.
- Artículo 17 desarrolla las formas de vinculación de los moradores a los proyectos y las alternativas que debe ofrecer el desarrollador para restituir sus aportes.
- Artículo 18 desarrolla el derecho de preferencia para moradores que no sean propietarios, sino que tengan otro tipo de tenencia.
- Artículo 20 desarrolla las obligaciones transitorias que tiene el desarrollador para con los moradores y titulares de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.
- Artículo 21 desarrolla la obligación de reconocimiento por movilización para propietarios de vivienda y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.
- Artículo 22 desarrolla las condiciones para el pago de arrendamiento de propietarios de vivienda.
- Artículo 23 desarrolla las condiciones para el pago del lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto.
- Artículo 24 desarrolla el reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir en actividad productiva.



- Artículo 25 desarrolla otros mecanismos de protección que pueden implementar los desarrolladores para facilitar los acuerdos con los moradores y los titulares de actividades productivas.
- Artículo 27 desarrolla el incentivo de conservación del estrato para los inmuebles de los moradores y de las actividades productivas que decidan vincularse al proyecto

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, quedando esta Secretaría, atenta para las aclaraciones que se requieran.

Cordialmente,



**NADYA MILENA RANGEL RADA**  
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Sergio Pachón Rozo - Contratista Subdirección Gestión del Suelo – SDHT.  
Revisó: Jaime Sánchez – Subdirector de Gestión del Suelo - SDHT  
Cristian Mauricio Novoa Callejas – Contratista SDHT  
Víctor Andrés Sotelo Barrios – Asesor de Despacho - SDHT  
Adriana del Pilar Vergara – Contratista SDHT  
Aprobó: Jaime Flórez -Subsecretario de Planeación y Política – SDHT.

**CONCEJO DE BOGOTÁ 10-11-2023 06:19:38**

2023ER20310 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT/MILENA RANGEL RADA

DESTINO: SECRETARIA GENERAL/GARCIA BAQUERO DAGOBERTO

ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION NO. 569-2023

OBS: ---