

Bogotá D.C.

Doctor
DAGOBERTO GARCIA BAQUERO
Secretario General del Organismo de Control
E-mail: secretariageneral@concejobogota.gov.co
Calle 36 No. 28A – 41
PBX: 2088210
Ciudad.

RENOBO

Fecha: 2023-11-08 17:21:28
Radicado: S2023005197



Dependencia: OFICINA DE CONTROL INTERNO, Fol: 6
Remitente: JANETH VILLALBA MAHECHA JANETH
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos: 0

Asunto: **Respuesta Proposición 569. Aprobada en Sesión de la Plenaria el 31 de octubre de 2023 TEMA: POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES, radicado Renobo E2023009146.**

Cordial saludo Doctor García,

Por medio del presente, la Empresa de renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., se permite dar respuesta al cuestionario de la Proposición 569 del 2023, aprobada en la sesión de la plenaria del 31 de octubre de 2023, cuyo tema es protección a moradores, en los siguientes términos:

- 1. Cuando el propietario opte por un predio 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 atención a la inquietud planteada se precisa que la reglamentación y/o proyecto de acto administrativo de protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital (el cual hace parte de una política del Plan de Ordenamiento Territorial) actualmente se encuentra en trámite y es liderado por Secretaría Distrital de Hábitat de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, como cabeza de sector, en ese sentido, en firme el acto administrativo de reglamentación se podría definir el aspecto consultado, pues dicha entidad es la competente para definir este aspecto.

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



Documento:
310356



Este documento está firmado digitalmente, por
JUAN GUILLERMO JIMENEZ GOMEZ en 2023-11-08 17:18:55
Para descargar la versión digital firmada puede
escanear el código QR o dirigirse a
https://gestiondocumental.eto.net.co/instancias/ERU_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/./Descarga

En respuesta a lo requerido, se precisa que, en concordancia con lo expuesto al emitir pronunciamiento de la pregunta precedente, deberá esperarse la reglamentación que se defina sobre la política de moradores por parte de las Secretarías Distritales del Hábitat y Planeación para que conforme a dicha reglamentación se defina el aspecto consultado, pues actualmente la misma se encuentra en trámite y en esa medida no se puede atender dicha inquietud.

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 función de los operadores urbanos en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.” (“POT”) y particularmente con relación a la Política de Protección a Moradores y a Actividades Productivas (“PPMAP”) prevista en el artículo 370 y subsiguientes del POT, es participar en la formulación de los planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas para que en los términos del artículo 374 del POT facilite la implementación de “las estrategias de gestión social” definidas en el artículo 373 del POT; tales estrategias son:

1. *Caracterizar a moradores y actividades productivas.*
2. *Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas.*
3. *Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación.*
4. *Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar.*
5. *Generar y dinamizar espacios de participación y concertación.*
6. *Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna.*
7. *Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población.*





8. Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos.
9. Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar.
10. Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o acompañamiento para la obtención de crédito.
11. Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado.
12. Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, dentro de las competencias del operador urbano establecidas en el POT frente a la PPMAP, es la de facilitar la implementación de las estrategias sociales previamente relacionadas mediante su vinculación en la formulación de los planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas, y en tal sentido la Administración Distrital en cabeza de la Secretaría Distrital de Hábitat precisa este rol y participación del operador urbano en el borrador del decreto, particularmente en los artículos 10, 11 y 12.

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?

Con relación a la Política de Protección a Moradores y a Actividades Productivas ("PPMAP"), prevista en el artículo 370 y subsiguientes del Plan de Ordenamiento Territorial – POT- que busca la salvaguarda de los moradores y actividades productivas, como se expuso en la respuesta de la pregunta numero 3 el operador urbano, participa en la formulación de los planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas para que en los términos del artículo 374 del POT facilite la implementación de "las estrategias de gestión social" definidas en el artículo 373 del POT.

Teniendo en cuenta las competencias del operador urbano establecidas en el POT frente a la PPMAP, este debe facilitar la implementación de las estrategias sociales, para lo cual, es importante señalar que, tanto la reglamentación de los operadores urbanos, como la de la Política de Protección a Moradores y actividades productivas, se encuentran en proceso de reglamentación por parte de la Administración Distrital, con lo cual, una vez adoptada, se precisa las condiciones y parámetros para la

vinculación y participación de los Operadores Urbanos en las diferentes instrumentos de planeamiento que obliga la participación de los operadores con el fin de garantizar la implementación de los aspectos que apliquen de la PPMAP.

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.**

Es importante precisar que el aspecto consultado es de competencia de la Secretaría Distrital del Hábitat, por lo que dicha entidad es quien deberá absolver la inquietud planteada.

Sin perjuicio de lo anterior, se tiene que el Decreto Distrital 555 de 2021 por el cual “Por el cual se adopta la revisión general del plan de ordenamiento territorial de Bogotá D.C.” (“POT”), en su artículo 301 establece:

“Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios y espacio públicos y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto. En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.” (Subraya y negrilla fuera del Texto)



En esa medida, se infiere que los procesos de renovación que se reglamenten bajo la norma del POT deberán darse en el marco del tratamiento de renovación urbana mediante la modalidad de revitalización.

Ahora bien, en cuanto al cumplimiento de las garantías de:

“A. Mecanismos e incentivos para integrar a moradores y actividades productivas al proyecto para promover su permanencia y B. Mantener o mejorar sus condiciones de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto”; el POT establece una serie de obligaciones a cargo de los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas respecto de los moradores que se localicen en su ámbito, para la garantía del derecho preferencial y de permanencia.

Sobre el particular el artículo 375 del POT, establece las siguientes obligaciones:

1. *Los propietarios, poseedores y usufructuarios que hayan aportado el inmueble podrán optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte.*
Para tal efecto, se tendrá en cuenta como mínimo:
 - a. *Las condiciones para la construcción y entrega del o los inmueble (s) de reemplazo, cuya equivalencia se calculará prioritariamente en metros cuadrados construidos, en proporción al valor y/o al área construida del inmueble aportado.*
 - b. *Cuantificación de las indemnizaciones que los propietarios eventualmente deben pagar a los arrendatarios.*
2. *Para otros moradores, se deberá ofrecer tales inmuebles por escrito a un precio preferencial, en primera opción de compra, como mínimo seis (6) meses antes de su comercialización.*
 - a. *A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de seis (6) meses calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación se entenderá rechazada la oferta.*
 - b. *Cuando el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial al inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.*
3. *Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, mediante las gestiones que permitan su relocalización en condiciones equivalentes de área, habitabilidad y localización. Para el efecto, se tendrán en cuenta lo siguiente:*



a. En caso de que se requiera adelantar procesos de reubicación de unidades residenciales o productivas el desarrollador deberá prestar el apoyo requerido a los moradores y priorizar su nueva localización en el mismo sector o en caso necesario en la misma Unidad de Planeamiento Local.

b. El desarrollador deberá ofrecer hasta dos (2) alternativas de relocalización, como mínimo un (1) mes antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. c. A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta, y cumplida la obligación de restablecimiento de las condiciones originales”.

Como se informó previamente, la Administración Distrital en cabeza de la Secretaría Distrital de Hábitat se encuentra en el trámite de reglamentación de la implementación de la PPMAP, incluyendo sin limitarse a las obligaciones de los desarrolladores citadas del artículo 375 del POT que buscan garantizar la permanencia y los derechos preferenciales de los moradores.

Quedo atento a inquietudes adicionales al respecto.

Atentamente,

Juan Guillermo Jiménez Gómez
Gerente General

CONCEJO DE BOGOTÁ 10-11-2023 06:19:43

2023ER20311 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: EMPRESARENOVACION URBANA/JUAN GUILLEMO JIMENEZ GOI

DESTINO: SECRETARIA GENERAL/GARCIA BAQUERO DAGOBERTO

ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION NO. 559-2023

OBS: ---

Elaboró: Cristian Camilo Bello Rodríguez - Contratista Dirección de Predios
María Angélica Chaves Gómez - Contratista Dirección de Predios
Mateo Grajales Amórtegui - Contratista Dirección de Predios
Vladimir Castro Ardila - Contratista Subgerencia de Gestión Urbana
Javier Niebles Alba - Contratista Oficina de Gestión Social

Revisó: Janeth Villalba Mahecha - Jefe Oficina de Control Interno
Mary Marlen Tobo Paipilla - Directora de Predios

Aprobó: Mary Marlen Tobo Paipilla - Directora de Predios
Mónica Ocampo Villegas - Subgerente de Gestión Urbana
Margarita Córdoba García - Jefe Oficina Gestión Social

