

CONCEJO DE BOGOTÁ 30-05-2025 04:01:08

2025ER14802 O 1 Fol:1 Anex:62

ORIGEN: SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO/JUAN BELLO GONZALEZ
DESTINO: COMISION 1ª PERM. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENT
ASUNTO: COMENTARIOS ADMINISTRACIÓN DISTRITAL PARA PRIMER D
OBS: N° 20251700236231

Bogotá, D.C.

170

Subsecretario:

DAVID ANDRÉS GIRALDO UMBARILA

Comisión Primera Permanente del Plan de
Desarrollo y Ordenamiento Territorial

Concejo de Bogotá, D.C.

comisiondelplan@concejobogota.gov.co

Calle 36 No. 28A - 41

Bogotá, D.C.

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado. No. 20251700236231

Fecha: 28-05-2025



Página 1 de 2

Datos Notificación

Nombres/Apellidos: _____

No Identificación: _____

Fecha y Hora: _____

Nota: Los datos de este apartado solo serán diligenciados por la persona quien recibe este documento al momento de la notificación.

Asunto: Comentarios de la Administración Distrital para primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025.

Respetado Subsecretario:

De conformidad con lo señalado en el Capítulo III del Decreto Distrital 438 de 2019, los sectores Hábitat (coordinador), Cultura Recreación y Deporte, Ambiente, IDPAC, Gestión Jurídica y Hacienda, a través de las entidades correspondientes, elaboraron comentarios para primer debate en relación con el Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025: *"Por medio del cual se promueve el reuso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana"*.

Con fundamento en los comentarios de carácter jurídico, técnico y presupuestal, emitidos por las entidades mencionadas (ver anexos), la Administración Distrital considera que la iniciativa analizada es no viable.

Lo anterior en atención al Parágrafo del Artículo 17 del Decreto Distrital 438 de 2019 *"En el evento que en el análisis jurídico se concluya la falta de competencia del Concejo Distrital para presentar, tramitar y/o aprobar la iniciativa, las entidades y organismos distritales podrán prescindir del análisis presupuestal y técnico, y emitirán concepto negativo o de inviabilidad al proyecto de acuerdo"*.

No obstante, en caso de requerir información adicional sobre el particular, lo invito a comunicarse con la Dirección de Relaciones Políticas, al teléfono 3820660 Ext. 1702 y 1704.




Cordialmente,


JUAN BELLO GONZÁLEZ
Director de Relaciones Políticas

juans.bellog@gobiernobogota.gov.co

Anexos: Uno (41 folios en formato *.pdf)

Copias: Concejales Cristina Calderón Restrepo, Juan Javier Baena Merlano, Jesús David Araque Mejía, Fernando López Gutiérrez, Ricardo Andrés Correa Mojica y Juan Manuel Díaz Martínez (Autores), Humberto Rafael Amín Martelo (Coordinador) y David Hernando Saavedra Murcia (Ponente)

Proyectó: Laura Natalia Acosta Saavedra – Profesional Universitaria Contratista DRP 
Revisó: Viviana Turriago Mejía - Profesional Universitaria DRP 
Aprobó: Julián Stiben Arévalo Pedraza –Profesional Especializado Contratista DRP 



Bogotá, D.C.

Doctor

JUAN BELLO GÓNZALEZ

Director de Relaciones Políticas

SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO

Calle 11 No. 8-17

radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co

enlaces@gobiernobogota.onmicrosoft.com

Ciudad

Asunto: Comentarios al Proyecto de Acuerdo de Primer Debate 449 de 2025 *“Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”* Rad. SDHT 1-2025-25401.

Estimado Doctor Bello,

En atención a la comunicación del asunto allegada mediante radicado No. **20251700193171** de la Secretaría Distrital de Gobierno, me permito enviar los comentarios para Primer Debate 449 de 2025 *“Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”* Lo anterior para su conocimiento y fines respectivos.

Cordialmente,



MILTON JAVIER LATORRE MARIÑO

Asesor de Despacho

Secretaría Distrital de Hábitat

Elaboró: Luisa Fernanda Robayo Alvarado -Contratista Despacho

Revisó: Milton Javier Latorre Mariño - Asesor de Despacho

Anexo: Comentarios P.A 449 de 2025 SDHT
Comentarios P.A 449 de 2025 UAESP
Comentarios P.A 449 de 2025 RENOB

Secretaría Distrital del Hábitat

Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13

Sede Principal: Calle 52 No. 13-64

Teléfono: 601-3581600

Código Postal: 110231

www.habitatbogota.gov.co

PG02-PL02 V3





ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

**FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO
DIRECCIÓN DE RELACIONES POLÍTICAS**

SECTOR QUE CONCEPTÚA: Hábitat

ENTIDAD QUE CONCEPTÚA: Secretaría Distrital del Hábitat

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449 **AÑO:** 2025

1er debate ____X____, **2do debate** _____

TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"

AUTOR (ES)

CRISTINA CALDERÓN RESTREPO
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo
JUAN BAENA MERLANO
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo
JESÚS DAVID ARAQUE MEJÍA
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo
FERNANDO LÓPEZ GUTIÉRREZ
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo
RICARDO CORREA MOJICA
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo
JUAN MANUEL DÍAZ MARTÍNEZ
Concejal de Bogotá Partido Nuevo Liberalismo

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Establecer un marco normativo para fomentar el reúso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

**COMPETENCIA LEGAL DEL CONCEJO DISTRITAL y/o ADMINISTRACIÓN
DISTRITAL PARA PRESENTAR y/o APROBAR LA INICIATIVA**

DECRETO LEY 1421 DE 1993



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

De conformidad con los numerales 1º y 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993¹, el Concejo de Bogotá es competente para presentar y aprobar iniciativas relacionadas con la temática planteada:

“ARTÍCULO 12. Atribuciones. *Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:*

1. *Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.*
(...)
12. *Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.”*

Por su parte, el artículo 13 de la norma en cita señala:

“ARTÍCULO 13. Iniciativa. *Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento administrativo o representantes legales de las entidades descentralizadas. El personero, el contralor y las juntas administradoras los pueden presentar en materias relacionadas con sus atribuciones. De conformidad con la respectiva ley estatutaria, los ciudadanos y las organizaciones sociales podrán presentar proyectos de acuerdo sobre temas de interés comunitario.”*

ES COMPETENTE

Si X No

ANÁLISIS JURÍDICO

Con relación al Proyecto de Acuerdo 449 de 2025 se plantea el siguiente análisis de las condiciones jurídicas, conforme a las competencias de la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT:

La SDHT, de acuerdo con su quehacer misional busca contribuir al acceso a una vivienda adecuada y asequible para los hogares de Bogotá, como al mejoramiento del entorno en el que habitan los habitantes. En ese sentido, de conformidad con las funciones asignadas en el artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2008, le corresponde *“Formular la política y diseñar los instrumentos para la financiación del hábitat, en planes de renovación urbana, mejoramiento integral de los asentamientos, los subsidios a la demanda y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social”*.

¹ “Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá”.



Comentarios generales:

Es importante destacar que la implementación de alternativas de reuso y de vivienda usada, como opciones para las soluciones habitacionales a proveer a los habitantes del Distrito Capital están contempladas en el articulado del Decreto 431 del 3 de diciembre de 2024, norma *“Por medio del cual se adoptan los lineamientos y se establecen los mecanismos para la asignación de subsidios, en el marco de los programas de promoción y acceso a soluciones habitacionales y se dictan otras disposiciones”*.

En efecto, en el artículo 3° del citado decreto, ocupado de las definiciones respectivas, en el literal i) se establece como solución habitacional aquellas *“distintas modalidades de vivienda que se promueven a través de instrumentos y/o mecanismos de regulación, gestión o financiación, que permiten a los hogares mejorar las condiciones de la vivienda, disponer de una solución de vivienda nueva, usada, en reuso; en propiedad o en arrendamiento, según las normas nacionales y distritales que reglamenten la materia.”* (Se subraya).

Por ende, las opciones vivienda en **reuso** que plantea el proyecto de acuerdo están contempladas en el Decreto 431 de 2024, lo que amerita su adecuada reglamentación, en lo que está empleando su accionar la Secretaría Distrital del Hábitat.

Lo anterior, corresponde al desarrollo de lo dispuesto en el Acuerdo 927 del 7 de junio de 2024, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”*”, que dispuso expresamente lo siguiente:

***“Artículo 143. Programas de Promoción y acceso a la vivienda.** Con el fin de promover la financiación, cofinanciación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, contribuir con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo, el mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones habitacionales colectivas, desde la Secretaría Distrital del Hábitat se implementarán programas que contemplen diversos instrumentos de financiación y de cofinanciación, así como incentivos directos que disminuyan el pago de las operaciones de crédito de vivienda nueva VIP y VIS que otorguen las entidades financieras en cabeza de los hogares, los cuales podrán ser concurrentes o complementarios con otros programas de subsidios del orden nacional.*

***Parágrafo.** En el marco de este artículo, se adoptarán estrategias integrales de atención a hogares en pobreza extrema y monetaria, ubicados en zona de alto riesgo no mitigable o con déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, en articulación con los programas y proyectos del Gobierno Nacional, para ofrecer acceso a soluciones habitacionales de vivienda nueva, mejoramiento, reubicación, reuso y demás modalidades establecidas en la normatividad vigente.”* (Se subraya).

Se sugiere ajustar el Marco Normativo de la Exposición de Motivos, así:

Complementar el Marco normativo incluyendo y/o ajustando estas normas:



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

- Ley 388 de 1997, artículo 52, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012.
- Acuerdo Distrital 927 del 2024. Artículo 146. Declaratoria de Desarrollo, Construcción y Uso Prioritarios.
- Decreto Distrital 555 de 2022 art. 271, 539 y 542.

Adicionalmente, dado que el Proyecto de Acuerdo prioriza el Centro Histórico de la ciudad, dentro del marco jurídico nacional debería incluirse el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá -PEMP CHB- adoptado mediante la Resolución No. 0088 del 6 de abril de 2021, modificada por la Resolución No. 0092 del 24 de febrero de 2023 del Ministerio de Cultura.

Al respecto, en el Componente Programático 2 “Territorios Tejidos”, Programa 2.1 “Actividad Residencial” del PEMP CHB se encuentra el Proyecto RESD-04 “Reúso de edificaciones y predios en desuso” a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -Renobo- antes ERU.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 121 de 2008, a nivel distrital la entidad competente para la aplicación de este instrumento es la Secretaría Distrital del Hábitat.

ANÁLISIS TÉCNICO

A continuación, se presentan las observaciones a la exposición de motivos, en el marco de las competencias de la SDHT:

1. OBJETO

En lo que respecta al objeto de “Establecer un marco normativo para fomentar el reúso de edificaciones en Bogotá (...)” y el problema planteado de “Falta de reglamentación específica (...)” es necesario considerar que el marco normativo para la implementación de la Declaratoria de Uso Prioritario, a la que se hace referencia en el numeral 5.2 del Marco Jurídico del Proyecto de Acuerdo objeto de estos comentarios, ya se encuentra establecido en la Ley 388 de 1997, en sus artículo 52 y siguientes, por lo tanto, el establecimiento de un marco normativo deberá enmarcarse en la referida Ley.

En relación con la parte considerativa, se sugiere efectuar el ajuste del siguiente párrafo:

Artículo 37 y 38 (parte considerativa del Proyecto de Acuerdo)

La ley establece mecanismos como la declaratoria de desarrollo prioritario para terrenos y edificaciones en desuso o subutilizados. El proyecto de acuerdo podría articularse con estos



instrumentos para priorizar la rehabilitación de edificaciones existentes en lugar de permitir su deterioro o abandono.

En tal sentido, el ajuste consistiría en precisar que la declaratoria aplicable para apoyar el objetivo del proyecto de acuerdo sería la de habilitación y uso prioritario de edificaciones.

Se sugiere ajustar la redacción así:

La ley establece instrumentos de gestión del suelo como la declaratoria de uso prioritario para edificaciones que se encuentren en condición de abandono o desuso, o que se encuentren subutilizadas en usos lícitos.

El proyecto de acuerdo podría articularse con estos instrumentos para priorizar y promover la habilitación de edificaciones existentes en lugar de permitir su deterioro o abandono.

Sobre el particular se debe precisar que la referencia normativa a la declaratoria de uso prioritario de edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida, se encuentra consagrada en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012.

Adicionalmente los artículos **539 y 542 del Decreto Distrital 555 de 2022** incluyó el instrumento de la Declaratoria de Uso Prioritario, como parte de los aspectos normativos e institucionales del Distrito.

Ahora bien, con relación a esta declaratoria es pertinente precisar que la declaratoria de uso prioritario, tiene como finalidad que los predios declarados que sean de propiedad pública o privada y se encuentren en condición de abandono o subutilización cumplan la función social de la propiedad, habilitando el predio en un uso lícito. En tal sentido, en principio lo que se busca es que los predios actualmente en desuso se activen conforme a los usos permitidos a los mismos en la norma. Esto es importante por cuanto no se declaran para que genere vivienda en ellos, sino para que cumplan su función social.

Sólo, en un segundo momento, y luego de vencidos los términos de ley, si no cumple esta función social, el predio podría ser sometido a enajenación forzosa a efectos de que quien lo adquiriera los destine para vivienda de interés social y prioritario, conforme a lo dispuesto en el artículo 542 del Decreto 555 de 2022.

Esta aclaración es válida, para distinguir los momentos y la forma en que este tipo de herramientas podrían aportar a los fines del Proyecto de acuerdo, en la medida en que en la exposición de motivos se plantea la posibilidad de articular este mecanismo legal con la política pública que se busca implementar, la cual tiene como objetivo promover *“EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA”*. Así las cosas, para el caso de la vivienda, este objetivo sólo se cumpliría, cuando se aplique este tipo de declaratorias, en los casos en que se incumpla la función social de la propiedad y el inmueble tenga que ser llevado a enajenación forzosa con la destinación específica para vivienda. Por su parte, en materia



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

de “otros fines” de renovación urbana los predios incluidos en las declaratorias podrían aportar, de acuerdo con cada uno de sus usos (comercio, cultura o servicios urbanos, etc...), al momento mismo de ser declarados y previo al cumplimiento de los términos previstos en la Ley y eventual enajenación forzosa.

2. JUSTIFICACIÓN: Se considera que la justificación puede ser ampliada porque no es solo el desafío relacionado con la vivienda ya que el reúso de edificaciones para vivienda es un mecanismo de revitalización social y urbana en áreas centrales que en su mayoría han perdido su dinamismo por problemáticas del sector, desplazamiento de usos residenciales, valor del suelo, entre otros factores que han llevado a que estos sectores sean subutilizados a pesar de su potencial.

Adicionalmente, en la justificación solo se relaciona a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá -RENOBO- y al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural -IDPC-, sin embargo, se considera que, en el marco de sus competencias, la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT- también es un actor importante en la estrategia de reúso de edificaciones como mecanismo para la generación de vivienda, y adicionalmente lidera el desarrollo para el incentivo de reúso de edificaciones, la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda en reúso de edificaciones y la Declaratoria de Desarrollo Prioritario.

Por consiguiente, se considera que la SDHT debe ser incorporada en el proyecto de Acuerdo, no solo para su revisión sino para lo que le corresponda en el marco de sus competencias.

2.1. PROBLEMÁTICAS A ABORDAR: Se considera que la principal problemática a abordar y que no se encuentra incluida en este numeral es la creciente necesidad de vivienda acompañada de una escasez de suelo disponible en la ciudad, que requiere de propuestas innovadoras y alternativas para la producción de soluciones habitacionales que permitan construir sobre lo construido, conservando y potenciando sus características históricas, aprovechando su ubicación estratégica con acceso a un hábitat integral de calidad.

3. CONTEXTO: Se considera importante que en el contexto se incluyan las acciones y gestiones que sobre la promoción del reúso de edificaciones para vivienda viene adelantando desde el año 2023 la Secretaría Distrital del Hábitat, tales como “Diagnóstico Técnico de Soporte de reúso de edificaciones para vivienda” desarrollado por la Subsecretaría de Planeación y Política y la Subdirección de Información Sectorial o las gestiones adelantadas en el año 2024 con la Corporación Financiera Internacional -IFC- para la Asistencia Técnica para promover la Construcción Sostenible en el reúso de edificaciones en Bogotá con prioridad en la oferta de Vivienda de Interés Social, entre otros.

También se considera importante incluir en el contexto, las acciones que ha adelantado el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural sobre el reúso de edificaciones, en el marco del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá -PEMP CHB-

4. PROPUESTAS DE IMPLEMENTACIÓN: se considera importante incluir la reglamentación del Programa de Subsidio Distrital de Vivienda en reúso de edificaciones como uno de los incentivos de la estrategia de revitalización.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

Este programa tendría como objetivo un aporte distrital en dinero o en especie para acceder a una solución habitacional, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), que se otorga a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica, y que puede concurrir con otros subsidios asignados por otras entidades otorgantes o recursos, acorde con los requisitos y condiciones establecidos en la normatividad vigente. También puede ser complementado con el Valor Único de Reconocimiento – VUR que otorga la Caja de Vivienda Popular – CVP.

7. IMPACTO FISCAL, se debe considerar que, en la medida que se reglamente e implemente Programa de Subsidio Distrital de Vivienda en reuso de edificaciones con el objetivo de un aporte distrital en dinero o en especie para acceder a una solución habitacional, habrá que revisar si esto se determina como un requerimiento de nuevas asignaciones presupuestales por parte del sector hábitat

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

Frente al articulado del presente Proyecto de Acuerdo se indica lo siguiente:

- **“Artículo 1. Objeto**

Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.”

Es importante aclarar que, en relación con intervenciones en el Centro Histórico de la ciudad donde deberán pronunciarse las entidades competentes, entre esas el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).

Bajo esta claridad, se informa que la SDHT está de acuerdo con el artículo en cuanto a su fin, ya que esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

- **“Artículo 2. Ámbito de Aplicación**

Este acuerdo aplica a todas las edificaciones de propiedad pública o privada en Bogotá que puedan ser objeto de reuso para vivienda, comercio, cultura o servicios urbanos, priorizando:

1. *Edificaciones en el Centro Histórico, en articulación con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC).*

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 7 de 2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

2. *Inmuebles en desuso en zonas de renovación urbana, identificadas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO).*
3. *Edificaciones de gran tamaño susceptibles de subdivisión para aprovechamiento de vivienda.*
4. *Zonas industriales o comerciales, donde el reuso pueda representar una alternativa viable de diversificación del uso del suelo.” (Se subraya).*

En cuanto a la posibilidad de emplear la Declaratoria de Uso Prioritario para promover el reuso de edificaciones “para vivienda, comercio, cultura o servicios urbanos”, se debe destacar lo establecido en el numeral 4, del artículo 52 de la Ley 388, adicionado por el Artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, que define lo siguiente:

4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

Adicionalmente, lo establecido en el artículo 55 con respecto a la especificación del uso o destino de los inmuebles que incumplan las condiciones de la declaratoria:

ARTÍCULO 55.- Iniciación del proceso de enajenación forzosa. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

(...)

Con respecto a la especificación de dicha destinación, el artículo 542 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece lo siguiente

Artículo 542. Procedimiento para la enajenación forzosa. La Secretaría Distrital del Hábitat ordenará la enajenación forzosa mediante resolución motivada, de los inmuebles que no sean urbanizados, construidos o habilitados o usados adecuadamente, dentro de los plazos establecidos en la ley. En dicha resolución se especificará que los terrenos serán destinados a vivienda de interés social y prioritario.

En el numeral 3° del artículo 2° del proyecto, sería importante determinar cuáles son las edificaciones de gran tamaño susceptibles de reuso, teniendo en cuenta que dicha alternativa debe considerar el valor de la vivienda que no debe superar los topes establecidos por el Gobierno nacional para la VIS y/o la VIP; además de contar con aspectos mínimos de la edificación que permitan una adecuada intervención y no coloquen en riesgo la habitabilidad de la vivienda a proveer por este mecanismo.



Esto es importante comoquiera que desde la perspectiva habitacional debe garantizarse la seguridad en la construcción y la habitabilidad de los hogares que llegaren a utilizar esas viviendas.

Por lo tanto, si bien esta declaratoria tiene como alcance conminar a los propietarios de los inmuebles en desuso o subutilizado para que sean habilitados para un uso lícito, ante la eventual enajenación forzosa, los respectivos inmuebles deberán destinarse exclusivamente para VIS y VIP y en esa medida, no se podrán considerar otros fines como los previstos por artículo 2 del Proyecto de Acuerdo objeto de estos comentarios.

- ***“Artículo 3. Estrategias de Implementación***

Para la ejecución del presente acuerdo, la administración distrital deberá:

- 1. Implementar instrumentos de planificación urbana como actuaciones estratégicas y zonas de interés de renovación urbana (ZIBO) para facilitar el reuso de edificaciones.*
- 2. Identificar y categorizar edificaciones con potencial de reuso, en coordinación con las entidades del distrito competente.*
- 3. Desarrollar lineamientos técnicos para la adecuación de edificaciones de acuerdo con normativas vigentes en materia de vivienda, patrimonio y espacio público.*
- 4. Fomentar la inversión en espacio público tanto por entidades públicas como privadas, priorizando iluminación, seguridad y manejo de residuos en las zonas intervenidas.*
- 5. Garantizar la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana derivados de este acuerdo.”*

Con relación a este artículo, se sugiere su modificación en el sentido de:

- Suprimir en el numeral 1 la referencia a la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá (ZIBO), en la medida en que el Proyecto de Acuerdo contempla la implementación del proyecto piloto “en el Centro Histórico y otras áreas de renovación priorizadas por las entidades competentes” por lo cual, su localización específica deberá enmarcarse en los análisis respectivos.
- Incluir el numeral 6 la posibilidad de aplicar la declaratoria de Uso prioritario, establecida en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997.
- Incluir el numeral 7 en cuanto a incentivos tales como subsidios para los propietarios que intervengan sus edificaciones.

Debido a que se trata de una estrategia de reuso para diversos fines, que no incluyen solo la vivienda, debería especificarse en el proyecto los fines y las responsabilidades en materia de cada aplicación de las edificaciones existentes.

Al respecto, se sugiere la siguiente redacción:



Artículo 3. Estrategias de Implementación, Para la ejecución del presente acuerdo, la Administración distrital deberá:

1. Implementar instrumentos de planificación urbana como actuaciones estratégicas y zonas de interés de renovación urbana para facilitar el reúso de edificaciones.
2. Identificar y categorizar edificaciones con potencial de reúso, en coordinación con las entidades del distrito competente.
3. Desarrollar lineamientos técnicos para la adecuación de edificaciones de acuerdo con normativas vigentes en materia de vivienda, patrimonio y espacio público.
4. Fomentar la inversión en espacio público tanto por entidades públicas como privadas, priorizando iluminación, seguridad y manejo de residuos en las zonas intervenidas.
5. Garantizar la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana derivados de este acuerdo.
6. En los casos en que se considere pertinente, se podría implementar la declaratoria de Uso prioritario, previa realización de los estudios a que haya lugar, por parte de la entidad competente.
7. Incorporar incentivos para los propietarios que intervengan sus edificaciones para reúso de vivienda, y subsidios para arrendamiento de viviendas en reúso.

• **“Artículo 4. Implementación del Proyecto Piloto**

Se establecerá un proyecto piloto en el Centro Histórico y otras áreas de renovación priorizadas por las entidades competentes, con el fin de evaluar la viabilidad operativa, económica y social del reúso de edificaciones. Este piloto tendrá una duración máxima de dos años y servirá como referencia para la escalabilidad del programa en la ciudad.”

Es importante el establecimiento de este plan piloto, sobre lo cual, por estar destinado al Centro Histórico, carecemos de competencia para pronunciarnos, no sin antes advertir que el plazo es demasiado prologado, teniendo en cuenta las dinámicas y el avanzado estado de la actual administración.

Como punto final, sería oportuno revisar la iniciativa, en el entendido de establecer responsabilidades separadas para cada entidad, lo cual redundaría en la adecuada administración y supervisión del proyecto (art. 6); así como la participación ciudadana, que variaría de la zona a intervenir (art. 7); y en general con la consecución de los fines propuestos.



Cabe señalar que el articulado se refiere insistentemente a los Sectores de Interés Urbanísticos, que podrían limitar la acción de la figura del reuso, por lo que se aconseja precisar los conceptos, las intervenciones y los sectores de la administración distrital destinados a implementar cada medida.

En lo que corresponde tanto a la implementación del Proyecto Piloto y en la implementación del programa en general, teniendo en cuenta que se realizará de manera inicial en el centro de la ciudad, se sugiere tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Por tratarse de inmuebles ubicados en el Centro de Bogotá, resulta necesario tener en cuenta que muchos de estos pueden tener la categoría especial de conservación arquitectónica y cultural, razón por la cual, para efectos de ser habilitados como vivienda, son susceptibles de tramitar los respectivos permisos y licencias ante las curadurías y ante las entidades culturales correspondientes. Sobre estos últimos, los trámites para adquirir los permisos son bastante largos y dispendiosos.
- También debe tenerse en cuenta que es necesario realizar un estudio de títulos para determinar si sobre estos pesan embargos, afectaciones, o procesos judiciales en curso.
- Es necesario, además, verificar su situación tributaria y el modo a través del cual serían adquiridos por el distrito, para proceder al respectivo saneamiento.
- Deben adoptarse las medidas de emergencia sobre los bienes de interés cultural sobre los que se quiera hacer reuso.

- ***“Artículo 5 Mitigación de Impactos.***

Todas las intervenciones deberán cumplir con criterios de sostenibilidad y mitigación de impactos urbanos y ambientales, asegurando: 1. Protección del patrimonio arquitectónico en edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural (BIC). 2. Adecuada gestión de residuos de construcción, promoviendo el reciclaje y reducción de escombros. 3. Mejoras en infraestructura urbana, garantizando accesibilidad, movilidad y espacio público adecuado. 4. Reducción de la huella ambiental, priorizando el uso eficiente de materiales y minimizando el impacto en los ecosistemas urbanos.”

Se considera conveniente como una mitigación de impactos el cumplimiento de las normas de Sismo Resistencia en procura de salvaguardar la vida de las personas que residan en las edificaciones adecuadas y/o adaptadas.

- ***“Artículo 8. Impacto Fiscal.***

El presente acuerdo no genera impacto fiscal adicional para el Distrito Capital, ya que su objetivo es implementar el reuso de edificaciones mediante la optimización y redistribución de los recursos existentes, sin requerir nuevas asignaciones presupuestales.”



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

Referente a este artículo se debe tener presente que si se trata de BIC y centro Histórico los recursos debe venir del Sector Cultura.

¿GENERA GASTOS ADICIONALES EN EL PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD?

Si ____ No x

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

Si ____ No ____

VIABILIDAD DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)

Viable: ____

Viable sujeto a comentarios y/o modificaciones al articulado: X

No Viable: ____

Atentamente,

VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Luis Mario Araújo – Contratista Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.
Diego Mateus – Contratista Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.
Margarita María Rey – Contratista Subdirección de Gestión del Suelo, SDHT.
Carlos Moreno-Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera, SDHT.
Revisó: Milton Javier Latorre Mariño – Asesor de Despacho, SDHT. *clut*
Paula Camila Vega Bustos - Contratista Despacho, SDHT.
Juan Carlos Torres Vallejo - Contratista Despacho, SDHT.
Francisco Rincón-Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera, SDHT.
Adriana Montealegre-Contratista Subdirección de Recursos Privados, SDHT.
Iván Mauricio Mejía-Subdirector de Recursos Privados, SDHT.
Aprobó: Rodrigo Carrascal Enriquez – Subdirector de gestión del Suelo, SDHT.
Redy Alfonso López – Subsecretario de Planeación y Política, SDHT.
Daniel Eduardo Contreras Castro - Subsecretario de Gestión Financiera, SDHT.
Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaria Jurídica, SDHT.
Anexos: Dos (2) archivos PDF.
Comentarios RENOB Rad. No. S2025001949.
Comentarios UAESP Rad. No. 120251000111701.

Bogotá D.C.

Doctor
Milton Javier Latorre
Asesor de Despacho
Secretaria Distrital Del Hábitat
Calle 52#13-54
Bogotá D.C

RENOBO

Fecha: 2025-05-15 14:48:42
Radicado: S2025001949



Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 6
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos:

Asunto: Concepto del Proyecto de Acuerdo 449 en relación con: “Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”

Respetado doctor Latorre:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano- RenoBo, recibió de su despacho, la solicitud para elaborar concepto respecto al Proyecto de Acuerdo 449 “Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”

Desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano-RenoBo, se realizó el análisis de la solicitud, el cual se encuentra en el formato anexo.

Atentamente;

Carlos Felipe Reyes
Gerente General

Proyectó: Alicia Victoria Bello Durán - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Esteban Arboleda Palomares - Contratista Dirección Técnica de Planeación y Gestión Urbana
Mónica María Céspedes Ávila - Gestor Senior III
Sergio Pachón Rozo - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Revisó: Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Janeth Villalba Mahecha-Jefe Oficina de Control Interno
Aprobó: Claudia Patricia Silva–Subgerente de Planeamiento y Estructuración



Este documento está firmado digitalmente, por
Carlos Felipe Reyes Forero en 2025-05-15 14:47:51
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/./ControlAdminBajarArchivo.php?ArId=474113

Documento:
474113





REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2025-05-15T14:47:51-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

**FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO
DIRECCIÓN DE RELACIONES POLÍTICAS**

SECTOR QUE CONCEPTÚA: Hábitat

ENTIDAD QUE CONCEPTÚA: Secretaría Distrital del Hábitat

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449 **AÑO:** 2025

1er debate _____, **2do debate** _____

TÍTULO DEL PROYECTO

Proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"

AUTOR (ES)

HC Cristina Calderón Restrepo, HC Fernando López Gutiérrez, HC Juan Baena Merlano, HC Ricardo Correa Mojica, HC Jesús David Araque Mejía, HC Juan Manuel Díaz Martínez

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

De acuerdo con el articulado propuesto en el proyecto del Acuerdo Distrital su objeto es: *“Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.”*

COMPETENCIA LEGAL DEL CONCEJO DISTRITAL y/o ADMINISTRACIÓN DISTRITAL PARA PRESENTAR y/o APROBAR LA INICIATIVA

El proyecto de Acuerdo Distrital establece que, en virtud de las disposiciones de la Constitución y las leyes que regulan el funcionamiento de las corporaciones municipales, se reconoce que el Concejo de Bogotá es competente para expedir un acuerdo relacionado con el objeto del presente proyecto. No obstante, se sugiere que el numeral 6 de la exposición de motivos del proyecto de Acuerdo Distrital sea desarrollado con un sustento normativo que remita a la normativa que otorga competencia al Concejo Distrital para presentar y/o aprobar el presente proyecto de Acuerdo Distrital.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

Conforme a lo anterior, se recomienda citar dentro de sus competencias los numerales 1º, 13 y 25 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que señalan:

“ARTÍCULO 12. Atribuciones. *Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:*

1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

(...)

13. Regular la preservación y defensa del patrimonio cultural.

(...)

25. Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes.

(...)”.

Adicionalmente, se sugiere hacer referencia al Reglamento Interno vigente del Concejo Distrital. Al respecto, el artículo 65 del Acuerdo Distrital 741 de 2019 “*Por el cual se expide el reglamento interno del Concejo de Bogotá, Distrito Capital*” establece que “*Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los Concejales individualmente, a través de las Bancadas, de manera integrada con otros Concejales o Bancadas y por el Alcalde Mayor, por medio de sus Secretarios, Jefes de Departamento Administrativo o Representantes Legales de las Entidades Descentralizadas. (...)*”

Adicionalmente, el artículo 67 del Acuerdo Distrital *ibidem* determina que los proyectos de acuerdo deberán versar sobre una misma materia e ir acompañados de una exposición de motivos que incluya como mínimo los siguientes requisitos: “*a) Sustento jurídico de la iniciativa. b) Justificación del proyecto. c) Alcances de la iniciativa y demás consideraciones del autor. d) Análisis del impacto fiscal del proyecto. e) Cuando se trate de iniciativas del Gobierno Distrital, deberá adjuntarse la certificación del Secretario de Despacho correspondiente, sobre cumplimiento de todos los requisitos previos a su radicación en el Concejo de Bogotá.*”

En virtud de lo anterior, se sugiere robustecer el sustento jurídico en relación con la competencia del Concejo Distrital para presentar y aprobar el presente proyecto de Acuerdo Distrital.

ES COMPETENTE

Si ☒ No ☐

ANÁLISIS JURÍDICO

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 2 de 2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

En relación con el artículo 1° que fija el objeto del proyecto de acuerdo, indicando que busca *“Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar”*, se debe indicar que el Plan Distrital de Desarrollo vigente, - Acuerdo Distrital 927 de 2024 incluye en el Programa 24 *“Revitalización y renovación urbana y rural con inclusión”* que hace parte del Objetivo Estratégico *“Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática”*, establece que *“Se priorizará la protección, conservación y sostenibilidad de los patrimonios de la ciudad mediante procesos de identificación, valoración y reconocimiento que fomenten la participación ciudadana en estos procesos, así como la implementación de instrumentos de gestión orientados a la preservación y sostenibilidad de los patrimonios que se encuentran en los territorios a través de interacciones sociales, culturales y ambientales. (...)”* por lo cual, se sugiere que el proyecto de Acuerdo Distrital mantenga una relación con lo establecido en el Acuerdo Distrital 927 de 2024.

En este sentido, el Plan Distrital de Desarrollo ya incluye un Programa para el reconocimiento y la sostenibilidad de los patrimonios en la ciudad, conforme al cual se pueden desarrollar iniciativas de reuso de edificaciones. Siendo así, se sugiere que desde el proyecto de Acuerdo Distrital se presenten lineamientos e incentivos que promuevan el reuso de edificaciones en la ciudad de manera articulada con las disposiciones ya existentes que hagan parte de la unidad de materia del objeto del Acuerdo.

Adicionalmente, es importante reconocer que si bien el proyecto de Acuerdo Distrital en su objeto resalta el énfasis de intervención en el Centro Histórico, esta zona se encuentra en el área de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP Centro Histórico de Bogotá, por lo cual al interior de dicha área se deberá cumplir con las disposiciones de dicho Plan, en articulación con el Ministerio de Cultura y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural como entes a cargo de dicho instrumento.

ANÁLISIS TÉCNICO

La exposición de motivos presenta una fundamentación técnica clara; no obstante, se recomienda profundizar en la justificación de los desafíos asociados a la falta de vivienda, la subutilización de edificaciones y el impacto ambiental derivado de la construcción de nuevas infraestructuras. En particular, se sugiere reforzar la argumentación sobre la priorización de sectores estratégicos de la ciudad para el desarrollo de proyectos de reuso adaptativo, específicamente en áreas como el Centro Histórico y las Actuaciones Estratégicas, donde se registra una alta concentración de inmuebles subutilizados. La intervención en estos sectores permitiría incidir en la atención del déficit

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 3 de 2

habitacional, revitalizar zonas urbanas en deterioro y salvaguardar el patrimonio cultural y la identidad del paisaje urbano y social, en concordancia con criterios de sostenibilidad.

Asimismo, se recomienda especificar que el *Programa de Reúso de Edificaciones – Reúsa y Revitaliza*, concebido como una apuesta de articulación interinstitucional para la promoción de proyectos de reúso, está siendo implementado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en coordinación con la Secretaría Distrital del Hábitat y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Actualmente, se encuentra habilitada una convocatoria abierta a la ciudadanía.

Por otro lado, se recomienda armonizar el contenido de la iniciativa con la del Proyecto de Acuerdo 344 de 2025 de iniciativa de la Honorable Concejal Donka Atanassova Lakimova cuyo objeto es la *“Reglamentación de promoción de las soluciones habitacionales y mejoramiento integral de barrios y vivienda productiva con alternativas de reúso”* cuyo trámite cursa actualmente en el Concejo de Bogotá, con el fin de evitar la duplicidad normativa.

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

Artículo 1. Objeto

Este artículo propone: *“Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá (...)”*

Observación: El Proyecto de Acuerdo establece lineamientos generales y no define un marco normativo; en este sentido, y de acuerdo con las necesidades identificadas desde la implementación del Programa de Reúso de Edificaciones para el desarrollo de este tipo de proyectos en la ciudad, se propone que el artículo se oriente a “definir lineamientos generales e incentivos para fomentar el reúso de edificaciones en Bogotá (...)”.

Artículo 3. Estrategias de Implementación

Se sugiere eliminar la referencia literal a la Actuación Estratégica ZIBo, ya que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en el marco de sus competencias como Operador Urbano, se encuentra en el proceso de formulación de dicho instrumento incluyendo la estrategia de reúso de edificaciones. De manera que, se sugiere mantener una referencia general a las Actuaciones Estratégicas para que la priorización propuesta del Acuerdo se mantenga frente a todos los proyectos.

Artículo 4. Implementación de Proyectos Piloto de Reúso de Edificaciones

Se sugiere revisar la redacción del artículo 4º, ya que como se ha mencionado, el proyecto piloto que se pretende implementar en el Centro Histórico de Bogotá debe guardar una articulación con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, el Ministerio de Cultura, y con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en lo referente al ámbito de aplicación de las Actuaciones



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

Estratégicas, en el marco de sus competencias como Operador Urbano, y el Programa de “Reusa y Revitaliza” a cargo de dicha Empresa.

Es importante resaltar, que en todo caso y como requisito previo para que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelante cualquier formulación del proyecto piloto, en caso de que éste sea un inmueble privado, debe existir voluntad de los propietarios de los inmuebles. De manera que, se sugiere que la redacción de este artículo incluya los criterios y lineamientos propuestos por la Administración Distrital, para el desarrollo del proyecto piloto.

Artículo 5. Mitigación de Impactos

Se sugiere revisar la redacción del artículo 5° teniendo en cuenta las acciones de mitigación contempladas en el artículo 244 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente. De igual forma, se sugiere dejar la claridad que las intervenciones realizadas deberán cumplir con las disposiciones y acciones de mitigación contempladas en los artículos 245 y siguientes del Decreto Distrital ibidem.

Se sugiere considerar en la redacción del artículo que el Programa de Reúso de Edificaciones ya está siendo implementado y gestionado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en articulación con la Secretaría Distrital del Hábitat y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Artículo 7. Participación Ciudadana

Se sugiere incluir las disposiciones de este artículo en el artículo 6°, teniendo en cuenta que el proceso de participación ciudadana hace parte de las actividades de coordinación, seguimiento y gestión del programa. Adicionalmente, se sugiere precisar que las consultas públicas únicamente sean aplicables en caso de que el inmueble objeto del Programa sea de propiedad pública.

Artículo 8. Impacto Fiscal

Se sugiere eliminar este artículo dado que, de acuerdo con el contenido de los proyectos de acuerdo, la iniciativa deberá evaluar si genera o no impacto fiscal, pero no se incluye como un artículo dentro de la propuesta normativa. En todo caso se sugiere revisar la posibilidad de la implementación de incentivos de tipo económico y financiero para promover el reúso de edificaciones en la ciudad y viabilizar su desarrollo.

¿GENERA GASTOS ADICIONALES EN EL PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD?

Si ____ No ____

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 5 de 2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

Si ____ No ____

VIABILIDAD DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)

Viable: ____

Viable sujeto a comentarios y/o modificaciones al articulado: X

No Viable: ____

Atentamente,

Carlos Felipe Reyes Forero
Gerente

Proyectó: Alicia Victoria Bello Durán - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Esteban Arboleda Palomares - Contratista Dirección Técnica de Planeación y Gestión Urbana
Mónica María Céspedes Ávila - Gestor Senior III
Sergio Pachón Rozo - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Revisó: Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Janeth Villalba Mahecha-Jefe Oficina de Control Interno
Aprobó: Claudia Patricia Silva–Subgerente de Planeamiento y Estructuración



Al contestar, por favor cite el radicado:

No.: **20251000111701**

Página 1 de 1

Bogotá D.C., 22 de Mayo de 2025

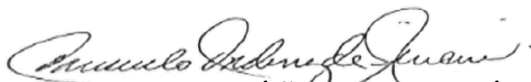
Respetada Secretaria
VANESSA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital de Hábitat
vanessa.velasco@habitatbogota.gov.co

Asunto: Alcance - Comentarios Proyecto de Acuerdo 449 de 2025

Respetada Secretaria,

En atención a la petición de la referencia, de manera atenta desde la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP, se envía el Formato Único para Emisión de Comentarios, con las observaciones al Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025 en primer debate *"POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"*

Sin otro particular, reciba un respetuoso saludo



CONSUELO ORDÓÑEZ DE RINCÓN

Directora General
uaesp@uaesp.gov.co
e-mail:

Elaboró: Paula Giraldo – Contratista Dirección General

FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO DIRECCIÓN DE RELACIONES POLÍTICAS

SECTOR QUE CONCEPTÚA: Hábitat

ENTIDAD QUE CONCEPTÚA: Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449 **AÑO:** 2025

1er debate ____x____, **2do debate** _____

TÍTULO DEL PROYECTO

Proyecto de Acuerdo *"POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"*

AUTOR (ES)

Cristina Calderón Restrepo, Fernando López Gutiérrez, Juan Baena Merlano, Ricardo Correa Mojica, Jesús David Araque Mejía, Juan Manuel Díaz Martínez del partido Nuevo Liberalismo.

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Establecer un marco normativo para fomentar el reúso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

COMPETENCIA LEGAL DEL CONCEJO DISTRITAL y/o ADMINISTRACIÓN DISTRITAL PARA PRESENTAR y/o APROBAR LA INICIATIVA

De conformidad con el numeral 1 y 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993¹, el Concejo de Bogotá es competente para presentar y aprobar iniciativas relacionadas con:

"ARTÍCULO 12. Atribuciones. Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

- 1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.*

¹ Decreto Ley 1421 de 1993: "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santa Fe de Bogotá"



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

Por su parte, el artículo 13 ídem señala:

“ARTÍCULO 13. Iniciativa. Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento administrativo o representantes legales de las entidades descentralizadas. El personero, el contralor y las juntas administradoras los pueden presentar en materias relacionadas con sus atribuciones. De conformidad con la respectiva ley estatutaria, los ciudadanos y las organizaciones sociales podrán presentar proyectos de acuerdo sobre temas de interés comunitario.

Así las cosas, se reconoce la competencia del Concejo de Bogotá para presentar este tipo de Acuerdos, a fin de dictaminar las regulaciones legales para el Distrito Capital, así como se reconoce la importancia de implementar estrategias para reforzar la seguridad de toda la comunidad educativa (estudiantes, docentes y personal directivo y administrativo), siendo la iluminación que ofrece el alumbrado público, y la recolección, barrido y limpieza de residuos en los entornos universitarios de la ciudad, elementos que aumentan la percepción de seguridad de los ciudadanos.

ES COMPETENTE

Si ☒ No ☐

ANÁLISIS JURÍDICO

De conformidad con las disposiciones del Acuerdo 001 de 2012 *“Por el cual se modifica la estructura organizacional y se determinan las funciones de las dependencias de la Unidad Especial Administrativa Especial de Servicios Públicos”* y el Acuerdo 011 de 2014 *“Por la cual se reforman los estatutos de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS, modificados por el Acuerdo 04 de 2008”*, la UAESP ***“(…) tiene por objeto garantizar la planeación, prestación, coordinación, supervisión y control de los servicios de recolección, transporte, disposición final, reciclaje y aprovechamiento de residuos sólidos, la limpieza de vías y áreas públicas, los servicios funerarios en la infraestructura del Distrito y el servicio de alumbrado público”***, se procede con el análisis jurídico de la iniciativa.

Frente a la revisión jurídica del Proyecto de Acuerdo, se identifica que este carece de un marco normativo relacionado con la gestión de residuos de construcción y demolición (RCD), pese a que uno de sus artículos menciona su adecuada gestión, promoviendo el reciclaje y la reducción del material generado. Por tanto, se considera fundamental incluir la siguiente normativa que será de utilidad para la planeación de futuras acciones para dar cumplimiento al Proyecto de Acuerdo, en caso de que sea aprobado, ya que incluye definiciones y requisitos que se deben tener presente según el tipo de generador de RCD:

- Decreto 1077 de 2015 - Título 2 de la Parte 3, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015: “Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”- Servicio Público de Aseo, el cual en sus artículos 2.3.2.1.1. (numeral 39) y 2.3.2.2.3.44. establece

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 2 de 2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

requisitos de licencias de construcción y responsabilidades frente al manejo de los RCD, por parte de los generadores:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

ARTICULO 2.2.6.1.1.12 Licencia de intervención y ocupación del espacio público. Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente

(...)

Parágrafo 2. Las entidades del nivel central o descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

(...)

ARTICULO 2.3.2.1.1. Definiciones. Adóptense las siguientes definiciones:

39. Residuos de construcción y demolición. Es todo residuo sólido resultante de las actividades de construcción, reparación o demolición, de las obras civiles o de otras actividades conexas, complementarias o análogas

ARTICULO 2.3.2.2.3.44. Recolección de residuos de construcción y demolición. La responsabilidad por el manejo y disposición de los residuos de construcción y demolición serán del generador, con sujeción a las normas que regulen la materia.

El municipio o distrito deberá coordinar con las personas prestadoras del servicio público de aseo o con terceros la ejecución de estas actividades y pactar libremente su remuneración para garantizar la recolección, transporte y disposición final adecuados. No obstante, la entidad territorial deberá tomar acciones para la eliminación de los sitios de arrojo clandestinos de residuos de construcción y demolición en vías, andenes, separadores y áreas públicas según sus características.

La persona prestadora del servicio público de aseo podrá prestar este servicio, y deberá hacerlo de acuerdo con las disposiciones vigentes. En cualquier caso, la recolección, transporte y disposición final de residuos de construcción y demolición deberá efectuarse en forma separada del resto de residuos.

El prestador del servicio público de aseo será responsable de la recolección de residuos de construcción y demolición residenciales cuando se haya realizado la solicitud respectiva por parte del



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

usuario y la aceptación por parte del prestador. En tales casos, el plazo para prestar el servicio solicitado no podrá superar cinco (5) días hábiles.”

- Decreto 586 de 2015 ***“Por medio del cual se adopta el modelo eficiente y sostenible de gestión de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C.”***
- Resolución 0472 de 2017: Regula la gestión integral de los RCD, estableciendo criterios para su clasificación y manejo.
- Resolución 0472 de 2017 ***“Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición – RCD y se dictan otras disposiciones”***
- Decreto 555 de 2021 ***“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”***

“(…) Artículo 203.Puntos Limpios. Sitios donde se reciben, de forma clasificada, los residuos de construcción y demolición – RCD provenientes principalmente de pequeños generadores definidos de acuerdo con la normatividad vigente. Los Puntos Limpios pueden localizarse en suelo de protección por servicios públicos, zonas de reserva vial de manera temporal, áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos y áreas de cierre minero y deberán contar mínimo con las siguientes áreas de operación:

- 1. Recepción y pesaje.*
- 2. Separación por tipo de RCD.*
- 3. Almacenamiento.*

Parágrafo 1. Para su implantación, los puntos limpios deberán contar con un concepto de viabilidad de la autoridad ambiental competente, quien emitirá los lineamientos ambientales que deben cumplir, incluyendo el manejo de residuos peligrosos.

Parágrafo 2. La UAESP, podrá habilitar puntos limpios para recepción, separación y aprovechamiento de residuos provenientes de puntos críticos, cumpliendo con los lineamientos de la autoridad ambiental competente y en los casos que aplique conforme con la normativa vigente en el marco del respectivo plan de manejo ambiental.

Parágrafo 3. Para aquellos RCD provenientes de pequeños generadores diferentes a los residuos de puntos críticos, la Secretaría Distrital de Ambiente, la Secretaría Distrital del



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

Hábitat y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP en coordinación con entidades distritales o regionales, implementarán en el corto plazo, un modelo de gestión basado en economía circular. Lo anterior, sin perjuicio de que, en este modelo, se incorporen RCD provenientes de grandes generadores. En todo caso, las actividades de recolección, transporte y operación de puntos limpios las podrán realizar actores públicos o privados.

Parágrafo 4. *Las Secretarías Distritales del Hábitat y Ambiente y la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP expedirán la reglamentación para la recolección y manejo adecuado de los RCD abandonados en espacio público o en puntos críticos de aprovechamiento o disposición final.*

Artículo 204. *Plantas de tratamiento y aprovechamiento de RCD. Son instalaciones donde se realizan actividades de separación, almacenamiento temporal, reutilización, tratamiento y reincorporación de RCD. De acuerdo con la permanencia de sus instalaciones, se clasifican en:*

1. Plantas de tratamiento y aprovechamiento fijas. *Instalaciones que operan de manera permanente en un predio determinado, incluye edificaciones, maquinaria y equipo. Les son aplicables las condiciones del uso industrial y su localización se permite en suelo de protección por servicios públicos, predios afectados por minería y en área de actividad grandes servicios metropolitanos.*

2. Plantas de tratamiento y aprovechamiento móviles. *Instalaciones transitorias acondicionadas en el sitio de generación, incluye maquinaria y equipo, y están asociadas a los procesos de construcción de edificaciones y obras civiles. Se pueden ubicar donde se genere el residuo siempre que sea de manera temporal.*

Se pueden ubicar donde se genere el residuo o en sitios cercanos como reservas viales no construidas total o parcialmente, planes parciales no desarrollados; predios mineros; siempre que sea de manera temporal o transitoria; previa expedición de lineamientos por parte de la autoridad ambiental.

Parágrafo. *El producto terminado del tratamiento de los RCD puede ser aprovechado en proyectos viales y de espacio público y en general en cualquier infraestructura pública o privada, así como en suelos con amenaza media o alta y en la recuperación geomorfológica de predios. El almacenamiento temporal o permanente de RCD queda prohibido en las áreas de la estructura ecológica principal y en el espacio público.*



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría de Gobierno

- Resolución 1257 de 2021 *“Por la cual se modifica la Resolución 0472 de 2017 sobre la gestión integral de Residuos de Construcción y Demolición (RCD) y se adoptan otras disposiciones”*

“(…)

Artículo 1°. Modifíquense las definiciones de almacenamiento y gran generador contenidas en el artículo 2° de la Resolución 0472 de 2017 y adiciónese a este mismo artículo las definiciones de receptor y simbiosis industrial, las cuales quedarán así:

Gran generador de RCD: Es el generador de RCD que cumple con alguna de las siguientes condiciones: 1) requiere la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los previstos en el inciso 2° del numeral 7° del artículo 2.2.6.1.1.7 y las entidades a que se refiere el párrafo 2° del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya; 2) los proyectos que requieren licencia ambiental.

En ambos casos las obras deberán tener un área construida igual o superior a 2000 m2.(…)”

- - Decreto 507 de 2023 *“Por el cual se adopta el modelo y los lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*

“(…)”

Artículo 3. Definiciones. Para la correcta interpretación del presente decreto se tendrán en cuenta las siguientes definiciones que son complementarias a las establecidas en la Resolución 472 de 2017 y Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible:

3.12 Gran generador de RCD: Es el generador de RCD que cumple con las siguientes condiciones:

3.12.1 A. La obra requiere la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los previstos en el inciso 2 del numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 y las entidades a que se refiere el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya. B. los proyectos que requieren licencia ambiental, y en ambos casos cuando la obra tenga un área a construir, demoler o intervenir igual o superior 2000 m2.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.

Secretaría de Gobierno

3.12.2 Obras de infraestructuras desarrolladas por entidades públicas no incluidas en el numeral anterior.

3.18 Pequeño generador de RCD que requiere alguna licencia: Generador que requiere la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público y que la obra tenga un área a construir, demoler o intervenir inferior a 2000 m2.

3.19 Pequeño generador de RCD que no requiere ninguna licencia: Generador de RCD que no requiere la expedición de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades y/o licencia de intervención y ocupación del espacio público; este pequeño generador puede ser en inmuebles individuales o bajo el régimen de propiedad horizontal.”

ANÁLISIS TÉCNICO

De manera particular, y en el marco de las competencias de la UAESP, el análisis técnico se enfocará sobre el numeral 2 del artículo 5 que menciona:

"Todas las intervenciones deberán cumplir con criterios de sostenibilidad y mitigación de impactos urbanos y ambientales, asegurando:

(...)

2. Adecuada gestión de residuos de construcción, promoviendo el reciclaje y reducción de escombros.

Al respecto, teniendo en cuenta el objeto y ámbito de aplicación, este proyecto pretende adecuar, reconstruir, demoler parcialmente viviendas y edificaciones de gran tamaño, por lo que se debe tener en cuenta las obligaciones para pequeños y grandes generadores de RCD, entre otros, establecidas en el Decreto 507 de 2023 de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Del mismo modo, el marco normativo complementario mencionado en el Análisis Jurídico se considera fundamental para que el Proyecto de Acuerdo cuente con las bases normativas y técnicas suficientes para lograr una adecuada gestión de los RCD, ya que esto dependerá en gran medida del tipo de generador de residuos, lo cual conlleva a responsabilidades específicas sobre su manejo como:

- Para garantizar la correcta gestión y disposición de los Residuos de construcción y Demolición- RCD, evitando que estos residuos terminen en el espacio público, y la generación de puntos críticos y costes al Distrito (UAESP) en su recolección y gestión, estos residuos (RCD) en caso de generarse, deben ser gestionados en los sitios autorizados por la Autoridad Ambiental, quien es la encargada de realizar la evaluación, seguimiento y control a los gestores de RCD.

RES-F004

Versión: 02

Vigencia: 12 de julio de 2018

Página 7 de 2



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría de Gobierno

- En el caso de grandes generadores, se debe contar con licencia de construcción y, a su vez, con un Programa de Manejo Ambiental de RCD. El Decreto 555 de 2021 establece sitios potenciales que pueden utilizarse para su gestión, además de promoverse su reuso, antes que su generación.

En este sentido, tanto en el análisis técnico como en el análisis jurídico, se concluye que el Proyecto de Acuerdo requiere un marco normativo que respalde de manera adecuada la propuesta de gestión y reúso de RCD, con lo que se recomienda que sea ajustado.

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

Se recomienda desarrollar el análisis técnico y jurídico, para darle robustez a la iniciativa. La UAESP emitió sugerencias en los análisis anteriores.

¿GENERA GASTOS ADICIONALES EN EL PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD?

Si ____ No X

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

Si X No ____

VIABILIDAD DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)

Viable: ____




Viable sujeto a comentarios y/o modificaciones al articulado: X

No Viable: ____



Atentamente,



CONSUELO ORDÓÑEZ DE RINCÓN
Directora General

Elaboró: Giovanni Castellanos Uribe – Contratista Subdirección de RBL 
Henry Velásquez Valencia – Profesional Subdirección de Disposición Final
Revisó: Andrea Carolina Marú Ruiz – Subdirectora de Recolección, Barrido y Limpieza – RBL 
Yira Bolaños Enríquez – Subdirectora de Disposición Final (e) 

(2310460)
Bogotá, D.C.

		SECRETARÍA JURÍDICA - ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
Radi. No.	2-2025-5282	
Fecha:	22/05/2025 10:46:37	
Destino:	SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO - DIRECTOR DE	
Copia:	S	
Anexos:	5 FOLIOS	
		

Doctor
JUAN BELLO GONZÁLEZ
Director de Relaciones Políticas
Secretaría Distrital de Gobierno
Calle 11 No. 8 - 17
Ciudad

Secretaría de Gobierno Distrital
R No. 2025-421-174720-2
2025-05-23 08:36 - Folios: 1 Anexos: 5
Destino: DIRECCIÓN DE RELACIONES P
Rem/D: SECRETARÍA JURÍDICA DISTR



Asunto: Respuesta al oficio No. 20251700193151 de fecha 02/05/2025. Solicitud Comentarios al Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025, Primer Debate. Secretaría Jurídica Distrital Rad. No 1-2025-5785.

Respetado doctor:

La Secretaría Jurídica Distrital, recibió el oficio del asunto, en el que solicita la emisión de comentarios para el Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025, *"Por medio del cual se promueve el reuso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana"*.

Se hace necesario mencionar, que se asignó por parte de esa Dirección al Sector de Hábitat como Sector Coordinador.

De conformidad con lo anterior, me permito comedidamente adjuntar al presente oficio, los comentarios emitidos para el Proyecto de Acuerdo de la referencia, en el formato establecido para tal fin, dando cumplimiento al Decreto Distrital 438 de 2019.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE PUENTES DÍAZ
Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

C.C. Dr. Ana María Cadena, Secretaria Distrital de Hacienda, Carrera 30 No 25 – 90, Bogotá D.C.
Anexos: Copia del pronunciamiento en cinco (5) folios.

Anexos: Cinco (5) folios.
Proyectó: Juan Helman Fernández Durán – Contratista - Dirección Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos
Revisó: Andrés Felipe Puentes Díaz - Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos
Aprobó: Andrés Felipe Puentes Díaz – Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

Carrera 8 No. 10 – 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Info: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL



SECRETARÍA
JURÍDICA
DISTRITAL

FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO

SECTOR QUE CONCEPTÚA: Gestión Jurídica

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449 AÑO: 2025

TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"

AUTOR (ES)

H. CONCEJALES: CRISTINA CALDERON RESTREPO, FERNANDO LÓPEZ GUTIÉRREZ, JESÚS DAVID ARAQUE MEJÍA, JUAN BAENA MERLANO, RICARDO CORREA MOJICA Y JUAN MANUEL DÍAZ MARTÍNEZ - PARTIDO NUEVO LIBERALISMO.

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

En términos de la exposición de motivos la iniciativa tiene por objeto:

"Establecer un marco normativo para fomentar el reuso (sic) de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar".

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA

ES COMPETENTE

SI ☐ NO ☒

De acuerdo con el texto allegado para comentarios, la iniciativa encuentra fundamento en los numerales 1 y 25 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el cual dispone:

"Artículo. - 12. Atribuciones. Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

(...)

25. Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes (...)"

Carrera 8 No. 10 – 65
Código Postal: 111711
Tel: 3813000
www.bogotajuridica.gov.co
Info: Línea 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL

Si bien el Concejo Distrital de Bogotá, conforme lo dispuesto en el numeral 1 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993 puede expedir normas en aras de fortalecer y garantizar la prestación de servicios en el Distrito Capital; al tener por objeto la iniciativa promover el desarrollo urbano sostenible, se tiene que busca regular aspectos que son objeto de reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, lo cual es de iniciativa privativa del Alcalde Mayor bajo las causales taxativamente contempladas en la ley.

ANÁLISIS JURÍDICO

El estudio de la iniciativa se desarrollará de la siguiente manera: i) marco legal del proyecto de acuerdo; ii) competencia del Concejo Distrital para la presentación y trámite del proyecto; iii) análisis de la iniciativa; y iv) conclusiones.

i) Marco legal del proyecto de acuerdo

La Ley 388 de 1997¹ desarrolla la autonomía de los municipios y distritos en materia de reglamentación de usos de suelo, establece que el ordenamiento del territorio es una función pública cuyo objeto consiste en atender los procesos de cambio de usos de suelo a efectos de adecuarlo al interés común y al cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

Así, el artículo 8 de la referida Ley, establece que las acciones urbanísticas de las entidades distritales, referidas a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Precisa que las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que desarrollen o complementen.

Los artículos 19 y 20 de la mencionada Ley, prevén: i) los planes parciales como aquellos instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana; y ii) la obligatoriedad de los planes de ordenamiento, en el entendido que ningún agente público o privado podrá realizar acciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

El artículo 37 de la Ley 388 de 1997 prevé que las reglamentaciones distritales determinarán para las diferentes actuaciones urbanísticas las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general.

¹ "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".

Mediante el Decreto Distrital 555 de 2021², se establecieron desafíos del hábitat sostenible, consistente en intervenir los entornos urbanos y rurales con soportes suficientes, programando vivienda digna y entornos vitales, seguros y sostenibles, promoviendo diferentes soluciones habitacionales de calidad, diversas y óptimas para responder a las necesidades habitacionales mediante una gestión integral del hábitat.

ii) Competencia del Concejo Distrital

El numeral 1 del artículo 313 de la Constitución Política dispone que le corresponde a los concejos *"Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio"*.

En particular al Concejo de Bogotá, el artículo 8 del Decreto Ley 1421 de 1993 establece como función general en materia administrativa la atribución de carácter normativo.

En tanto el numeral 1 del artículo 12 del citado Decreto le atribuye al cabildo distrital de conformidad con la Constitución y la ley dictar normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de sus funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

De esta manera, el Consejo de Estado³ en relación con las funciones administrativas de naturaleza normativa ha considerado que debido al carácter político administrativo de los Concejos, sus decisiones, los acuerdos municipales, tienen el carácter de reglamentos; es decir, actos jurídico administrativos de contenido normativo de *"carácter general, impersonal y abstracto"*.

En ese orden, la misma Corporación judicial⁴ ha precisado que las funciones de los concejos consisten fundamentalmente en establecer, mediante decisiones de carácter general, el marco normativo local, en tanto las funciones del alcalde son, en su esencia, de ejecución porque su ejercicio requiere actuaciones y decisiones concretas.

Ahora bien, en materia de la normatividad relativa al Plan de Ordenamiento Territorial, la Ley 388 de 1997 en su artículo 28 establece que *"Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión (...) "*. En todo caso, el numeral 4 del mismo artículo define que:

"4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; a dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo,

² *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia de 15 de septiembre de 2016; número único de radicación 25000-23-24-000-2007-90177-01, C.P. Guillermo Vargas Ayala.

⁴ Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, concepto de 5 de junio de 2008; número único de radicación 11001-03-06-000-2008-00022-00, C.P. William Zambrano Cetina.

infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado."

De igual forma, el numeral 5 del referido artículo 28 de la Ley 388 de 1997 es claro en indicar que: *"5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior."*

En el mismo sentido, el artículo 2.2.2.1.2.3.5 del DUR 1077 de 2015 se señala respecto al trámite lo siguiente:

"Trámite para aprobar y adoptar las revisiones. *Todo proyecto de revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos, se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en el artículo 24 modificado por el parágrafo 6 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999 y el artículo 25 de la Ley 388 de 1997.*

Cuando los municipios hayan adoptado su Plan de Ordenamiento Territorial - POT por primera vez, se entenderá que los siguientes proyectos corresponden a la revisión o modificación del mismo, para los cuales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 810 de 2003 transcurridos noventa (90) días calendario desde la presentación del proyecto de revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT o de alguno de sus contenidos al concejo municipal o distrital sin que este apruebe, el alcalde podrá adoptarlo por decreto.

Ante la declaratoria de desastre o calamidad pública, los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana del proyecto de revisión podrán ser adelantados paralelamente ante las instancias y autoridades competentes.

Parágrafo. *No se someterá a consideración del concejo municipal o distrital el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial - POT sin haber agotado los trámites correspondientes ante cada una de las instancias de concertación y consulta previstas en la Ley 388 de 1997".*

Asimismo, el artículo 2.2.2.1.2.1.1 del citado Decreto señala que la planificación del ordenamiento territorial se realizará atendiendo las siguientes etapas: *"1. Diagnóstico; 2. Formulación; 3. Implementación y 4. Seguimiento y evaluación", en cuyo desarrollo se deben "establecer los mecanismos para garantizar la participación democrática en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya", y que*

la "(...) *revisión o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial - POT debe partir de los resultados de la etapa de Seguimiento y Evaluación (...)*".

Por lo tanto, según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial solamente puede ser modificado en las causales taxativas establecidas por la ley. A saber:

- El Plan de Ordenamiento territorial es objeto de revisión y ajuste por vencimiento de la vigencia por el que fue adoptado (Art. 28 de la Ley 388 de 1997. Modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019).
- De manera excepcional cuando existan declaratoria de desastre o calamidad pública. Conforme a lo establecido en el capítulo VI de la Ley 1523 de 2012.

En consecuencia, solo sería posible realizar la revisión del POT al término o al cumplimiento de su vigencia, cuando se requiere modificar sus normas urbanísticas o cuando se presente una calamidad pública o desastre natural o por los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgos.

Pero además, el numeral 5 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993 señala que corresponde al Concejo adoptar el Plan General de Ordenamiento Físico del territorio, el cual incluirá entre otras materias, la reglamentación de los usos del suelo y el desarrollo físico en las áreas urbanas y rurales, previa iniciativa del Alcalde Mayor conforme al artículo 13 del citado decreto ley.

iii) **Análisis de la iniciativa**

En su **artículo primero** define el objeto de la iniciativa el cual consiste en **establecer** *"un marco normativo para fomentar el reuso (sic) de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar."*

Respecto este artículo, se considera que busca dictar normas para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de servicios a cargo del Distrito, así como expedir normativa en aras del desarrollo urbanístico, la ocupación y aprovechamiento del suelo.

En ese contexto, se encuentra que la redacción del artículo contribuye a ampliar el entendimiento y la finalidad de la iniciativa; evidenciando que lo que se pretende regular con la propuesta son aspectos que son objeto de reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital y los actos administrativos que lo desarrollan; en concreto, la renovación urbana, por cuanto busca recuperar y/o transformar áreas ya desarrolladas en la

ciudad, con el objeto de mejorar condiciones urbanísticas, ambientales, sociales y económicas

En este orden los artículos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la iniciativa prevén:

- i) el ámbito de aplicación de la iniciativa, para lo cual se dispuso que el acuerdo aplica a todas las edificaciones de propiedad pública o privada en Bogotá que pueden ser objeto de reuso para vivienda, comercio, cultura o servicios urbano, priorizando: a) edificaciones del centro histórico; b) inmuebles en desuso en zonas de renovación urbana; c) edificaciones de gran tamaño; y d) zonas industriales o comerciales;
- ii) que la administración distrital deberá: a) implementar instrumentos de planificación urbana; b) identificar y caracterizar edificaciones con potencial de reuso; c) desarrollar lineamientos técnicos para la adecuación de edificaciones; d) fomentar la inversión en espacio público tanto por entidades públicas como privadas; y e) garantizar la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana derivadas de la iniciativa;
- iii) el establecimiento de un proyecto piloto;
- iv) las intervenciones deberán cumplir con criterios de sostenibilidad y mitigación de impactos urbanos y ambientales;
- v) que la administración distrital será la responsable de designar las entidades competentes para la coordinación, seguimiento y gestión del programa; y
- vi) que el proceso de reuso de edificaciones deberá garantizar la participación de la comunidad.
- vii) que la iniciativa no genera impacto fiscal para el Distrito Capital, ya que su objetivo es implementar el reuso de edificaciones mediante la optimización y redistribución de los recursos existentes.

El numeral 1.º del artículo 313 de la Constitución Política establece que los concejos se encuentran facultados para expedir la reglamentación de las funciones y garantizar la eficiente prestación de los servicios a cargo del ente territorial.

La citada previsión constitucional es concordante con el numeral 1 del artículo 12 y el artículo 13 del Decreto Ley 1421 de 1993 que prevén que: i) al Concejo Distrital le corresponde dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito; y ii) los proyectos de acuerdo pueden ser presentados, entre otros, por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento administrativo o representantes legales de las entidades descentralizadas.

Asimismo, el inciso 2.º del artículo 13 precisa que serán de competencia exclusiva del alcalde mayor, en cuanto a su formulación y reforma, el acuerdo a que se refiere el numeral 5.º del artículo 12; es decir, la adopción del Plan General de Ordenamiento Físico del territorio, el cual incluirá entre otras materias, la reglamentación de los usos del suelo y el desarrollo físico

en las áreas urbanas y rurales. Con tal fin, dictará las normas que demanden los procesos de urbanización y parcelación, la construcción de vías y el equipamiento urbano⁵.

Es de esta manera que la iniciativa pretende regular aspectos que son objeto de reglamentación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital y los actos administrativos que lo desarrollan, en tal medida se tiene que el proyecto de acuerdo tiene un alcance modificador de estos, bajo el entendido que la renovación urbana con reuso o reutilización, requiere transformación de áreas urbanas existentes mediante la adaptación y nuevo uso de estructuras y espacios ya construidos.

En ese orden, todo proyecto de acto administrativo que pretenda modificar los Planes de Ordenamiento Territorial o alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 388 de 1997.

Así, las instancias de concertación, consulta, aprobación y adopción de los planes de ordenamiento territorial están reglamentados por los artículos 2.2.2.1.2.2.2 al 2.2.2.1.2.2.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015⁶.

En ese sentido los numerales 1, 4 y 5 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997, sobre la vigencia y el proceso de revisión de los planes de ordenamiento territorial, disponen:

"(...) Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión, en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.

(...)

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana (...) así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

(...)

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, consejera ponente Martha Sofía Sanz Tobón, Sentencia del 11 de octubre de 2007, Rad. 25000-23-24-000-2003-00459-01.

⁶ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior. (...)” (Negritas fuera del texto original).

Así, las revisiones de los planes de ordenamiento se deben realizar de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, que establece que la administración distrital podrá efectuar revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial por el vencimiento de la vigencia de su contenido⁷. Dichas revisiones, estarán sometidas al mismo procedimiento que se surtió para la aprobación del plan y sus ajustes deberán obedecer a cambios significativos y que sean necesarios adoptar sobre el ordenamiento territorial.

En relación con esto, el artículo 2.2.2.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015⁸, dispone que por razones excepcionales, de fuerza mayor o caso fortuito el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o alguno de sus contenidos siempre y cuando se presenten las siguientes circunstancias que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.3. Revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial - POT. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los planes de ordenamiento territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.

(...)

Parágrafo. De manera excepcional el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos cuando se justifique en:

- 1. La declaratoria de desastre o calamidad pública** de que trata el capítulo VI de la Ley 1523 de 2012, que se desencadenen de la manifestación de uno o varios eventos naturales o antropogénicos no intencionales.
- 2. Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgos que justifiquen: la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y/o el establecimiento de otras condiciones de restricción que se requieran diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.”** (Negritas fuera del texto original).

Por lo que para abordar la revisión en los términos descritos, se requiere que el municipio cuente para el primer caso con las respectivas declaratorias de desastre o calamidad en los

⁷ “Artículo 11º.- Componentes de los planes de ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y a cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998.”

⁸ “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.

términos establecidos por los artículos 56, 57 y 58 de la Ley 1523 de 2012⁹; y para el segundo caso, contar con los estudios de amenaza y/o riesgo que desarrolle los criterios técnicos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Finalmente, el artículo 2.2.2.1.2.3.4¹⁰ del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 dispone que de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

Razones por las cuales se concluye que la iniciativa, no es viable para variar de manera sustancial el objetivo de una disposición del Plan de Ordenamiento Territorial, sin dimensionar el impacto técnico y jurídico que tendría la misma en el ordenamiento territorial de la ciudad.

Finalmente, el artículo 9, establece la vigencia del acuerdo, por lo que no amerita comentario alguno.

iv) Conclusiones:

Analizado el presente proyecto de acuerdo, se encuentra que la forma de redacción y alcance invaden la función dinámica de la administración. Además, porque es de iniciativa del Alcalde Mayor la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación, por lo que el Concejo carece de competencia para la presentación de la iniciativa acá analizada.

ANÁLISIS TÉCNICO

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto Distrital 438 de 2019, no se realiza análisis técnico, teniendo en cuenta que el mismo corresponde al sector coordinador.

⁹ "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones".

¹⁰ "De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, se podrá adelantar la modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

La modificación excepcional de normas urbanísticas podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, siempre que se demuestren y soporten en estudios técnicos los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran".

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

¿GENERA GASTOS ADICIONALES?

Sí ____ No. ____

Teniendo en cuenta que la Secretaría Jurídica Distrital no debe disponer de recursos de su presupuesto para implementar y ejecutar el proyecto de acuerdo, no se realizará análisis presupuestal, además, por cuanto de conformidad con lo previsto en el numeral 3 del artículo 17 del Decreto Distrital 438 de 2019, el sector al que se le asignan responsabilidades, lo cual resulta de la verificación de los contenidos del proyecto de acuerdo, es quien deberá *"analizar y manifestar si dentro de la vigencia fiscal respectiva cuenta en su presupuesto con los recursos necesarios para la ejecución de la iniciativa, definiendo con claridad si la exposición de motivos cumple con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 y el literal d) del artículo 67 del Reglamento Interno del Concejo de Bogotá D.C., o las disposiciones que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. (...)".*

VALORACIÓN DEL GASTO. En caso de ser afirmativa la respuesta de generación de gastos indique ese gasto adicional a que corresponde.

Sí ____ No. ____

VIABILIDAD DEL PROYECTO:

Sí ____ No X ____

Cordialmente,



ANGÉLICA MARÍA ACUÑA PORRAS
Subsecretaria Jurídica Distrital


ANDRÉS FELIPE PUENTES DÍAZ
Director Distrital De Doctrina y Asuntos Normativos

Proyectó: Juan Helman Fernández Durán, – Contratista DDDAN 

Revisó: Daniel Granados – Profesional especializado Subsecretaría Jurídica Distrital 

Revisó: Andrés Felipe Puentes Díaz – Director Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos 

Aprobó: Angélica María Acuña Porras Subsecretaría Jurídica Distrital 



Bogotá D.C., miércoles 28 de mayo de 2025

Doctor

JUAN BELLO GONZÁLEZ

Dirección de Relaciones Políticas

Secretaría Distrital de Gobierno

juans.bellog@gobiernobogota.gov.co

radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co

enlaces@gobiernobogota.onmicrosoft.com

Edificio Liévano Calle 11 No. 8 -17

Teléfono 3387000 Ext. 1702

Ciudad

ASUNTO: Respuesta solicitud de observaciones a proyectos de acuerdo

Radicado SDG: 20251700193191 Fecha: 02-05-2025

Radicado SCRD: 20257100095262 Fecha: 05-05-2025

Respetado Doctor Bello,

Esta Secretaría recibió para estudio el **Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025: “Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”**, radicado por la Bancada del Partido Nuevo Liberalismo para primer debate.

Una vez revisada la citada iniciativa de acuerdo con las competencias asignadas a esta Secretaría en el Acuerdo Distrital 257 de 2006 y al Sector Cultura, Recreación y Deporte, se adjunta el concepto de **VIABILIDAD CONDICIONADA**, con fundamento en el análisis técnico y jurídico realizado, teniendo en cuenta los pronunciamientos de las entidades adscritas y los antecedentes del proyecto.

Lo anterior, para los fines pertinentes.

Cordialmente,

SANTIAGO TRUJILLO ESCOBAR

Secretario de Despacho

Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte

Revisó: Sandra Margoth Vélez Abello – Jefe Oficina Jurídica

Revisó y aprobó: Diego Fernando Arango -Asesor de Despacho

Revisó, proyectó y unificó: María Ximena Correa Rivera – Contratista Oficina Jurídica

Lina María Castillo - Contratista Oficina Jurídica

Copia: Secretaría Distrital de Hacienda

Cr 30 No. 25 -90 radicacionhaciendabogota@shd.gov.co

Anexo: Concepto Proyecto de Acuerdo.

Carrera 8ª No. 9 - 83 Centro

Tel. 3274850

Código Postal: 111711

www.culturarecreacionydeporte.gov.co

Información: Línea 195



FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO

SECTOR QUE CONCEPTÚA: CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449-2025

TÍTULO DEL PROYECTO

"POR MEDIO DEL CUAL SE PROMUEVE EL REUSO DE EDIFICACIONES PARA USO DE VIVIENDA Y OTROS FINES DE RENOVACIÓN URBANA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PRIORIZANDO EL CENTRO HISTÓRICO Y ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANA"

AUTOR (ES)

**CRISTINA CALDERÓN RESTREPO
JUAN BAENA MERLANO
FERNANDO LÓPEZ GUTIÉRREZ
RICARDO CORREA MOJICA
JESÚS DAVID ARAQUE MEJÍA
JUAN MANUEL DÍAZ MARTÍNEZ**

Partido Nuevo Liberalismo

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA ANÁLISIS POR PARTE DEL SECTOR COORDINADOR

ES COMPETENTE

Si ☒ No ☐

De conformidad con el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993-Estatuto Orgánico de Bogotá D.C. el Concejo de Bogotá D.C. es competente para:

“Artículo. - 12°. Atribuciones. *Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:*

1. *Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.*

25. *Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes.*

ANÁLISIS JURÍDICO

El análisis jurídico del presente proyecto de acuerdo se efectuó teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2.3 de la Circular 015 de 2018, expedida por la Secretaría Jurídica Distrital, que establece, el trámite y procedimiento en relación con los proyectos de acuerdo, el Decreto Distrital No. 438 de 2019 “Por el cual se regula el Procedimiento para las relaciones político – normativas con el Concejo de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”, proferido por la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y la Circular No. 09 de 2023, que determina los lineamientos para el trámite de Proyectos de Acuerdo de iniciativa del Concejo de Bogotá D.C., proferida por la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, en los siguientes términos:

1. COMPETENCIA EXPRESA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ D.C. PARA PRESENTAR Y APROBAR LA INICIATIVA

El Concejo de Bogotá posee competencia para expedir acuerdos en materia de ordenamiento territorial y renovación urbana, conforme a las siguientes disposiciones:

- **Artículo 313 de la Constitución Política:** Faculta a los concejos municipales para reglamentar los usos del suelo y expedir las normas necesarias para el control, preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural.

- **Decreto Ley 1421 de 1993:** En su artículo 12, numerales 1 y 25, establece que corresponde al Concejo de Bogotá dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones distritales y regular los usos del suelo, en concordancia con la ley y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

En este contexto, el proyecto de acuerdo se enmarca dentro de las competencias normativas del Concejo, al establecer directrices para fomentar el reuso de edificaciones, especialmente en áreas estratégicas como el Centro Histórico y zonas de transformación urbana.

El proyecto de acuerdo establece lineamientos generales para la promoción del reuso de edificaciones, sin imponer obligaciones específicas de ejecución ni asignaciones presupuestales directas. Por tanto, no se evidencia una invasión de competencias del Alcalde Mayor, quien conserva la facultad de reglamentar y ejecutar las políticas públicas en el marco de sus atribuciones.

Sin embargo, es recomendable que el articulado precise que las acciones propuestas estarán sujetas a la disponibilidad presupuestal y a la planificación de la administración distrital, para evitar interpretaciones que puedan generar compromisos automáticos de recursos.

2. REVISIÓN DEL MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL Y REGLAMENTARIO DEL PROYECTO DE ACUERDO Y SU FINALIDAD

Normativa constitucional y legal relevante:

- **Constitución Política de Colombia:** Artículos 1, 2, 313, 70 y 71 (reconocimiento del pluralismo cultural, promoción de la cultura y la participación).
- **Ley 388 de 1997:** Establece los principios y normas generales para el ordenamiento territorial, incluyendo instrumentos para la renovación urbana y el reuso de edificaciones.
- **Ley 819 de 2003:** Dispone que todo proyecto de ley, ordenanza o acuerdo que ordene gasto debe incluir un análisis del impacto fiscal.

Normativa distrital:

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 555 de 2021):** Promueve el reuso de edificaciones como estrategia para la producción de vivienda social y la revitalización urbana.

- **Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB):** Instrumento de planeación y gestión que garantiza la protección y sostenibilidad del patrimonio cultural en el Centro Histórico.

3. UNIDAD DE MATERIA CONCORDANCIA ENTRE EL EPÍGRAFE DEL PROYECTO DE ACUERDO Y SU ARTICULADO

El proyecto de acuerdo mantiene la unidad de materia, al centrarse en la promoción del reúso de edificaciones como estrategia de renovación urbana y desarrollo sostenible. El epígrafe y el articulado son coherentes, y las disposiciones propuestas se alinean con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 555 de 2021), que contempla incentivos para el reúso y construcción sostenible

4. ANTECEDENTES DE LA INICIATIVA

No se conocen en la vigencia. Por ello, a través del presente análisis, se efectuará el pronunciamiento respectivo de acuerdo con las valoraciones de las entidades adscritas o vinculadas que dentro de su competencia pueden aportar con el estudio correspondiente.

5. CONCLUSIÓN JURIDICA

Desde la perspectiva jurídica, el proyecto de acuerdo es viable, siempre que se realicen los ajustes sugeridos en el articulado y se cumpla con la presentación del análisis de impacto fiscal requerido por la Ley 819 de 2003.

La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, como entidad encargada de la promoción y protección del patrimonio cultural, podría participar en la implementación de las estrategias propuestas, en coordinación con las demás entidades competentes y en el marco de sus funciones y capacidades institucionales.

6. PRONUNCIAMIENTO JURÍDICO Y DE COMPETENCIA DE ENTIDADES ADSCRITAS A LA SCRD

ORQUESTA FILARMONICA DE BOGOTA-OFB:

Informan que una vez revisado el texto del proyecto relacionado, desde la Oficina Jurídica y de Contratación de la Orquesta Filarmónica de Bogotá se concluyó que no tiene relación directa con la misionalidad y competencias de la entidad.

INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES- IDARTES:

No emite pronunciamiento por considerar que no tiene competencia sobre los contenidos del proyecto relacionado.

CANAL CAPITAL:

La entidad informa que no es competente para pronunciarse sobre los siguientes proyectos de acuerdo, debido que no regulan la prestación del servicio público de televisión regional, y tampoco en su articulado asigna actividades o interviene en la actividad de Canal Capital.

INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE - IDRD:

Se informa que, una vez revisado el texto del Proyecto de Acuerdo en su integridad, no se cuenta con aportes al articulado, toda vez que, la iniciativa no dispone acciones a cargo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte de manera directa y bajo el entendido que no es de su competencia revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

FUNDACIÓN GILBERTO ALZATE AVENDAÑO - FUGA:

Sobre la presente iniciativa la Fundación no tiene la capacidad instalada, misional, ni jurisdiccional para extender o dirigir su accionar a un escenario de políticas de regulación y administración del desarrollo urbano, siendo sí, una competencia funcional y misional del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, entidades que deben conocer, generar, y administrar las disposiciones que se pretenden expedir.

Con todo, la FUGA, desde su competencia, está atenta a desarrollar lo que en la materia se regle en el marco de la línea de implementación que señale la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, como cabeza del sector, a la cual estamos adscritos.

INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL - IDPC:

El marco jurídico del Proyecto de Acuerdo en primer lugar contempla normativa relacionada con el Acuerdo 927 de 2024 "Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027" y; el Decreto 555 del 2021 "Plan de Ordenamiento Territorial-Bogotá".

Encontrando que esta normativa se encuentra vigente y guarda consonancia con el objetivo esbozado en el Proyecto de Acuerdo sujeto de análisis.

Ahora bien, es preciso mencionar que se considera pertinente ampliar el marco jurídico en el sentido de incluir dentro del mismo el Decreto 496 de 2023 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá "Por medio del cual se asigna al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural la competencia para actuar como Ente Gestor Definitivo del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones".

Teniendo en cuenta que con base en esta designación el Ente Gestor del Centro Histórico de Bogotá debe llevar a cabo la “ejecución armonizada y articulada del PEMP – CH, y el liderazgo del relacionamiento interinstitucional requerido, con las entidades públicas y privadas, así como con las instancias de información, coordinación y participación del PEMP, para desarrollar sus programas, acciones y proyectos, y realizar el seguimiento y evaluación de las acciones que se requiera ejecutar.”

En segundo lugar, hace referencia a la normativa de orden nacional con la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” y, particularmente los artículos 8, 37, 38, 19, 20, 73, 65 y 66.

En ese sentido, pese a que se considera que las normas expuestas acogen adecuadamente el fundamento que pretende dar viabilidad al objeto del Proyecto del Acuerdo sujeto de análisis, se considera que la Resolución 088 de 2021 “Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional” -modificada por la Resolución 092 de 2023- expedida por el Ministerio de Cultura también debe ser incluida en el marco normativo.

Tomando en consideración que en el artículo 42 -modificado por el art. 10 de la Resolución 092 de 2023- se contemplan especiales características para el reuso de edificaciones dentro del área de influencia del Centro Histórico de Bogotá.

Acto seguido, finaliza con la de la normativa de orden internacional y enuncia taxativamente cinco (5) objetivos de desarrollo sostenible determinados por la ONU en la Agenda 2030.

De conformidad con lo analizado se estima también que es procedente la exposición normativa de los objetivos al estar relacionadas directamente con el impacto que generaría el reuso de edificaciones.

Ahora bien, como se ha mencionado previamente el objeto del proyecto consiste en promover el reuso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, en ese sentido ha de observarse que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural -IDPC- tiene por objeto: la ejecución de políticas, planes y proyectos para el ejercicio efectivo de los derechos patrimoniales y culturales de los habitantes del Distrito Capital, así como la protección, intervención, investigación, promoción y divulgación del patrimonio cultural tangible e intangible y de los bienes de interés cultural del Distrito Capital.

Su misión consiste en gestionar y acompañar procesos y estrategias para la protección, intervención, divulgación, activación social y salvaguardia de los patrimonios, a escala distrital, local y barrial, mediante iniciativas de participación, diálogo y articulación social e interinstitucional que posibiliten su reconocimiento y cuidado colectivo, con enfoque territorial y poblacional-diferencial y; su visión corresponde a: “Para el año 2028, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) se habrá consolidado como una entidad pública presente, confiable y eficiente, que incide en el ordenamiento territorial y en las transformaciones sociales y culturales de una ciudad dinámica, que comprende el patrimonio cultural como un eje para mejorar el bienestar y las formas de habitar Bogotá.”

En consonancia con el contexto abordado y la finalidad del Proyecto de Acuerdo, se considera que es un tema transversal y de interés de la entidad, al estar relacionado con el objeto, visión y misión legal del IDPC previamente mencionado; bajo el entendido de que la entidad encuentra sus cimientos en la salvaguarda y preservación de la cultura y el patrimonio histórico del distrito.

7. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA SCRD Y DE ENTIDADES ADSCRITAS

DIRECCIÓN DE ARTE CULTURA Y PATRIMONIO - SCRD:

En el marco de las disposiciones del Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", y las estrategias de la Estructura Integradora de Patrimonios contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial: "Atracción y permanencia de habitantes y moradores en entornos patrimoniales y Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico para emprender acciones para su revitalización, recuperación y reúso" y "Emprender acciones para la revitalización de los Sectores de Interés Urbanístico y la recuperación y reúso de los Bienes de Interés Cultural con el fin de atraer y procurar la permanencia de habitantes y moradores"; la administración distrital adelanta la iniciativa "Reúsa y Revitaliza el Centro de Bogotá" que hace parte del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico.

La iniciativa se articula con la estrategia distrital "El Centro Vive", la cual busca transformar edificaciones subutilizadas en soluciones habitacionales, impulsando una revitalización integral y sostenible, constituyéndose como una apuesta por la revitalización y la reutilización de los espacios existentes acorde a su estructura y su valor histórico.

Conforme a las disposiciones de la normativa descrita, las competencias asignadas a la SCRD, se considera que la iniciativa normativa responde a las dinámicas y a las políticas que implementa el sector cultura relacionado con las acciones para la revitalización de los Sectores de Interés Urbanístico y la recuperación, reúso de los Bienes de Interés Cultural y la reactivación cultural en el centro de la ciudad.

INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL - IDPC:

El Proyecto de Acuerdo se alinea con los objetivos del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), al priorizar el Centro Histórico de Bogotá como una zona estratégica de intervención. En este sentido, la promoción del reúso adaptativo de edificaciones en desuso puede aportar significativamente a la conservación activa del patrimonio construido, al incentivar su valorización, mantenimiento y funcionalidad, en lugar de permitir su deterioro o demolición.

No obstante, es fundamental que el marco normativo correspondiente garantice la protección integral de los Bienes de Interés Cultural (BIC). Esto implica, entre otros aspectos, la realización de diagnósticos técnicos previos a cualquier intervención, así como la implementación de acciones compatibles con los valores históricos, arquitectónicos y simbólicos de los inmuebles.

Asimismo, y frente a lineamientos técnicos orientados a la adecuación de edificaciones, lo cual constituye un avance relevante en la gestión del patrimonio construido. Sin embargo, resulta imprescindible que dichos lineamientos se formulen en estrecha articulación con la normativa patrimonial vigente, a fin de asegurar que las intervenciones sean coherentes con los valores culturales y patrimoniales que se busca preservar.

En este marco, se recomienda que los lineamientos técnicos incluyan criterios específicos para la intervención en BIC y en sus entornos de protección, de manera que se garantice la compatibilidad de las acciones proyectadas con los valores históricos, arquitectónicos y simbólicos que les otorgan su carácter patrimonial.

Adicionalmente, y considerando la complejidad que representa la intervención en inmuebles con valor patrimonial, es pertinente tener en cuenta que el IDPC cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para el Centro Histórico de Bogotá, el cual establece directrices claras para la conservación, intervención y gestión del patrimonio en esta zona. Este documento se encuentra disponible para consulta pública en la siguiente dirección:

[https://idpc.gov.co/pemp/plan-especial-de-manejo-y-proteccion-del-centro-historico-de bogota](https://idpc.gov.co/pemp/plan-especial-de-manejo-y-proteccion-del-centro-historico-de-bogota)

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

DIRECCIÓN ARTE CULTURA Y PATRIMONIO - DACP:

Sobre el artículo primero: se recomienda agregar un párrafo que establezca lo siguiente:

Parágrafo: El fomento de reuso de edificaciones y la promoción del desarrollo urbano sostenible, estarán enmarcadas en las disposiciones de los Planes Especiales de Manejo y Protección aprobados o la norma que lo modifique o sustituya.

INSTITUTO DISTRITAL DE PATRIMONIO CULTURAL - IDPC:

En primer lugar, se considera fundamental articular este Proyecto de Acuerdo con el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Bogotá, así como con los instrumentos de gestión patrimonial vigentes, con el fin de garantizar coherencia institucional y generar sinergias en la planificación y ejecución de las intervenciones en el territorio.

Asimismo, se observa que el Proyecto de Acuerdo no especifica con claridad los posibles costos que su implementación podría generar.

Además, no se detallan las cargas presupuestales que eventualmente podrían recaer sobre la entidad, lo cual dificulta una evaluación adecuada de su viabilidad financiera.

¿GENERA GASTOS ADICIONALES?

Si ☒ X ☐

No ☐

VALORACIÓN DEL GASTO. La creación de la actividad cultural que se propone en el Proyecto de Acuerdo, requiere de la inversión de recursos presupuestales y técnicos para su planeación, organización y ejecución. En este sentido, se propone que las actividades se realicen en el marco de las apuestas del actual Plan Distrital de Desarrollo 2024 -2027 "Bogotá Camina Segura", el Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Especiales de Manejo y Protección aprobados.

VIABILIDAD DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)

Proyecto Viable:

CONDICIONADO: a la propuesta que las actividades se realicen en el marco de las apuestas del actual Plan Distrital de Desarrollo 2024 -2027 "Bogotá Camina Segura", el Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Especiales de Manejo y Protección aprobados.

SI ☐

NO ☐

Atentamente,

SANTIAGO TRUJILLO ESCOBAR

Secretario de Despacho

Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte

Revisó: Sandra Margoth Vélez Abello – Jefe Oficina Jurídica

Revisó y aprobó: Diego Fernando Arango -Asesor de Despacho

Revisó, proyectó y unificó: María Ximena Correa Rivera – Contratista Oficina Jurídica

Lina María Castillo - Contratista Oficina Jurídica

Copia: Secretaría Distrital de Hacienda

Cr 30 No. 25 -90 radicacionhaciendabogota@shd.gov.co



Radicado: **20251100096601**

Fecha 28-05-2025 16:30

El Documento 20251100096601 fue firmado electrónicamente por:	
Santiago Trujillo Escobar	Secretario de Cultura, Recreación y Deporte, Despacho Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, ID: 71331286, santiago.trujillo@scrd.gov.co, Fecha de Firma: 28-05-2025 18:36:59
Sandra Margoth Vélez Abello	Jefe de Oficina Jurídica, Oficina Jurídica, ID: 35409162, sandra.velez@scrd.gov.co, Fecha de Firma: 28-05-2025 18:19:10
Diego Fernando Arango Melo	Asesor Despacho Código 105 Grado 04, Despacho Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, ID: 1026558025, diego.arango@scrd.gov.co, Fecha de Firma: 28-05-2025 16:39:38
Lina Maria Castillo Ramirez	Contratista, Oficina Jurídica, ID: 1018482092, lina.castillo@scrd.gov.co, Fecha de Firma: 28-05-2025 16:36:36
Maria Ximena Correa Rivera	Contratista, Oficina Jurídica, ID: 1053771996, maria.correa@scrd.gov.co, Fecha de Firma: 28-05-2025 16:32:20
 f76fe5fd79bf0c9a584f22f044cad3907fd9470a04497c8f71a004915d7ac61 Codigo de Verificación CV: 478e4	



Bogotá D.C.

Doctor
JUAN BELLO GONZÁLEZ
Director de Relaciones Política
Secretaría de Gobierno
radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co
Calle 11 No. 8 - 17
Bogotá, D.C.

Referencia: Respuesta al radicado 2025ER94923- Comentarios Proyecto de Acuerdo 449 de 2025 *“Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”*,

Respetado doctor,

En el ámbito de las atribuciones otorgadas a esta Autoridad Ambiental, de manera atenta se informa que, luego de ser analizada la viabilidad de pronunciarse respecto del Proyecto de Acuerdo y de emitir un concepto técnico y jurídico de fondo, en el marco de nuestras competencias, se concluyó que, no es oportuno expedirlo frente a esta temática, toda vez que lo contemplado en los distintos artículos de la presente iniciativa, no tienen actividades de control adicionales a las que ya se realizan por parte de esta Secretaría Distrital. Sin embargo, se presentan las siguientes observaciones:

En términos generales, como el objeto del proyecto es proponer un marco normativo sobre el reuso de edificios, se recomienda que la iniciativa incorpore un artículo de definiciones que facilite la comprensión y aplicación de la norma. Para esto, se sugiere adoptar una definición de reuso de edificaciones que permita aclarar de qué manera se relaciona con las acciones de revitalización o renovación urbana.

Igualmente, se recomienda definir quiénes son los sujetos obligados a fomentar el reuso de edificaciones. Como se trata de un nuevo marco normativo que propone instrumentos que modifican las condiciones actuales de zonas industriales y del Centro Histórico, se sugiere integrar a las entidades distritales encargadas de la gestión del patrimonio cultural de la ciudad, la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte - SDCRD y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural; a las entidades distritales que se ocupan de la planeación y la administración del espacio público, la Secretaría Distrital de Planeación y el Departamento Administrativo de la Defensoría Del Espacio Público; y fortalecer la articulación con la Secretaría Distrital del Hábitat, la Caja de Vivienda Popular y con los operadores urbanos como la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO.

Para esto, se sugiere revisar las Leyes 388 de 1997, 1445 del 2011, el Documento CONPES 3819 del 2014 *“Política Nacional para la Consolidación del Sistema de Ciudades en Colombia”*, y el Documento CONPES 3918 de 2018 *“Estrategia para la implementación de los objetivos de*

desarrollo sostenible (ODS) en Colombia”, el Documento CONPES 3919 del 2018 “Política Nacional de Edificaciones Sostenibles”. Así como los lineamientos del programa 24 del Acuerdo 927 de 2024 sobre revitalización y renovación urbana y rural con inclusión.

Este proyecto normativo también puede justificarse en las metas asociadas a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), entre los cuales, el objetivo 11 que busca lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, que contempla: 1.) aumentar la urbanización inclusiva, sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países. (Meta 11.3); 2.) reducir el impacto ambiental negativo per capita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo (Meta 11.6); y 3.) aumentar de ciudades que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático, la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres. (Meta 11.b)

Finalmente, a consideración de esta Secretaría Distrital, se considera que para la adecuación de las edificaciones, se deberán aplicar las disposiciones técnicas establecidas en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción, adoptada mediante la Resolución 1138 de 2013, la cual orienta la implementación de buenas prácticas ambientales durante las diferentes fases de los proyectos constructivos.

Asimismo, el manejo de los residuos de construcción y demolición (RCD) deberá realizarse conforme a lo dispuesto en el Decreto 507 de 2023, *"Por el cual se adopta el modelo y los lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición - RCD en Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*. Este Decreto establece directrices para la separación en la fuente, recolección, transporte, aprovechamiento y disposición final de los RCD, con el fin de minimizar su impacto ambiental y promover una gestión sostenible de los recursos.

En los anteriores términos se espera haber atendido a cabalidad la solicitud del asunto, sin perjuicio que en el evento en que requiera información adicional, estaremos prestos a proporcionarla.

Atentamente,



CLAUDIA PATRICIA GALVIS SANCHEZ
SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE (E)

Proyectó:
LADY JOHANNA VELOZA CALDAS

Fecha de ejecución: 13-05-2025

Revisó:
HELMAN ALEXANDER GONZALEZ FONSECA
NATALY NOVOA PARRA

Fecha de ejecución: 14-05-2025
Fecha de ejecución: 14-05-2025

Aprobó:
DANIEL RICARDO PAEZ DELGADO

Fecha de ejecución: 14-05-2025

Proyectó:
MARIA CAMILA RAMIREZ FERREIRA

Fecha de ejecución: 14-05-2025

Revisó:
ANDREA CRISTINA BUCHELY MORENO
JORGE LUIS GOMEZ CURE

Fecha de ejecución: 15-05-2025
Fecha de ejecución: 19-05-2025

Aprobó:
JORGE LUIS GOMEZ CURE

Fecha de ejecución: 19-05-2025

Proyectó:
CRISTIAN CAMILO FAJARDO MENDEZ

Fecha de ejecución: 20-05-2025

Revisó

YESENIA VASQUEZ AGUILERA

Fecha de ejecución: 21-05-2025

Firmó:

COMUNICACIÓN EXTERNA

Al contestar cite estos datos:

Radicado: **20251000055331**



Fecha: 15-05-2025

Bogotá, D.C., 16 de mayo de 2025

Director

JUAN BELLO GONZALEZ

Director de Relaciones Políticas

SECRETARÍA DISTRITAL DE GOBIERNO

asuntosnormativosdrp@gobiernobogota.gov.co

Ciudad

Asunto: Respuesta solicitud de comentarios PA 449 de 2025

Respetado director, reciba un cordial saludo

Si, bien es cierto en el artículo N. 3 del Proyecto de Acuerdo No. 449 de 2025, se menciona en el numeral 5. *“Garantizar la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana derivados de este acuerdo”*, desde las funciones y misionalidad del IDPAC, se contempla en el Decreto 257 de 2006, Artículo 53, que el objeto del Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal es garantizar el derecho a la participación ciudadana y propiciar el fortalecimiento de las organizaciones sociales, atendiendo las políticas, planes y programas que se definan en estas materias.

En este sentido, consideramos que no somos entidad competente para emitir un concepto sobre la materia del presente Proyecto de Acuerdo, el cual es el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana y no como tal el fomento de la promoción de la participación ciudadana, el interés asociativo y la organización comunitaria en el Distrito, en el marco del Sistema de Participación Distrital.

Ahora bien, en el marco de este Sistema de Participación Distrital, se propende que Entidades Cabeza de sector, a su vez promuevan dentro de su quehacer y competencias misionales una estrategia en busca de la articulación de las y los actores, para trabajar de manera sinérgica y armónica en todos los procesos tendientes a garantizar las circunstancias que hacen posible el ejercicio del derecho a la participación incidente, en igualdad de condiciones. Es decir, si el tema de Reusó de edificaciones está orientada desde una entidad como por ejemplo la Secretaría de Hábitat, esta a su vez, debe fomentar y generar procesos de participación en torno al tema de desarrollo sostenible y brindar los lineamientos técnicos al respecto.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por BARAJAS AGUILERA
YULY MARCELA

YULY MARCELA BARAJAS AGUILERA

Directora General (E)

Copia: radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co

Elaboró: Diana Alexandra Olaya – Contratista SPP

Revisó: James Rincón – Jefe oficina jurídica

Jessica Ángel – Contratista DG

Francisco Alford – Contratista SG

Aprobó: Juan Camilo Castellanos – Subdirector de promoción (E)

Sede Principal: Avenida Calle 22 # 68C-51

Teléfono PBX: (57) (1) 2417900 - 2417930

www.participacionbogota.gov.co

Código Postal: 110931



/ParticipacionBogota



@BogotaParticipa



@Emisoradcradio

www.participacionbogota.gov.co



SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA 21.05.2025 08:14:24
Al Contestar Cite este Nr: 2025EE22785001 Fol: 1 Anex: 1
ORIGEN:DESPACHO DIR. DISTRITAL PRESUPUESTO /
CLAUDIA MARCELA NUMA PAEZ
DESTINO:SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO / GUSTAVO
QUINTERO ARDILA / GUSTAVO QUINTERO ARDILA
ASUNTO: 20251700193141. Solicitud de pronunciamiento para
primer debate Proyecto de Acuerdo 449 de 2025 - Radicado SDH:
2025ER111704O1 05/05/2025.
OBS: Luis Alberto Escobar Nuñez



Pública
211000 -24/5

Tipología documental: Concepto a Proyecto de Acuerdo o de Ley

Doctor
GUSTAVO QUINTERO ARDILA
Secretario de Despacho
Secretaría Distrital de Gobierno
Calle 11 No. 8-17 Piso 2
radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co
Nit. 8999999061
Ciudad

Asunto: 20251700193141. Solicitud de pronunciamiento para primer debate Proyecto
de Acuerdo 449 de 2025 - Radicado SDH: 2025ER111704O1 05/05/2025.

Apreciado doctor Quintero:

En respuesta al oficio del asunto mediante el cual la Dirección de Relaciones Políticas de la Secretaría Distrital de Gobierno solicita pronunciamiento sobre el Proyecto de Acuerdo 449 de 2025, *“Por medio del cual se promueve el reúso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”*, de manera atenta, se remite en el Formato Único de Emisión de Comentarios el análisis respectivo.

En todo caso se debe precisar, que las entidades en observancia de los principios presupuestales contenidos en el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital - Decreto 714 de 1996 - solo podrán viabilizar iniciativas que puedan ser debidamente financiadas con el presupuesto aprobado en la presente vigencia fiscal, estén previstas dentro de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo y no afecten las metas de superávit primario del Distrito Capital.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por Claudia Marcela
Numa Páez

Claudia Marcela Numa Páez
Directora Distrital de Presupuesto
Despacho del director distrital de Presupuesto

Anexos: 1 archivo PDF

Revisado por: Jennifer Lilian Pabón Martínez - Subdirectora Técnica SASP
Proyectado por: Luis Alberto Escobar Nuñez – Profesional Universitario SASP

Jennifer Pabón Firmado digitalmente
por Jennifer Pabón

www.haciendabogota.gov.co

Carrera 30 N.º 25-90 - Bogotá, D. C. Código postal: 111311

PBX: (+57) 601 338 50 00 Información: Línea 195

NIT. 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

Pública



211000 -24/5

Tipología documental: Concepto a Proyecto de Acuerdo o de Ley

FORMATO ÚNICO PARA EMISIÓN DE COMENTARIOS PROYECTOS DE ACUERDO DIRECCIÓN DE RELACIONES POLÍTICAS

SECTOR QUE CONCEPTÚA: HACIENDA

ENTIDAD QUE CONCEPTÚA: SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

NÚMERO DEL PROYECTO DE ACUERDO: 449 **AÑO:** 2025

1er debate X , **2do debate**

TÍTULO DEL PROYECTO

“Por medio del cual se promueve el reuso de edificaciones para uso de vivienda y otros fines de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, priorizando el centro histórico y áreas de transformación urbana”

AUTOR (ES)

Bancada del Partido Político Nuevo Liberalismo

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

En la exposición de motivos se indica el objeto, así: *“Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos forzados por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar”.*

COMPETENCIA LEGAL PARA PRESENTAR LA INICIATIVA ANÁLISIS POR PARTE DEL SECTOR COORDINADOR

ES COMPETENTE.

Si No

ANÁLISIS JURÍDICO

Corresponde a los Sectores: Hábitat (Coordinador), Planeación, Gobierno – IDPAC, Ambiente y Cultura, Recreación y Deporte y Jurídica, de acuerdo con la designación de la Secretaría Distrital de Gobierno.

ANÁLISIS TÉCNICO

Corresponde a los Sectores: Hábitat (Coordinador), Planeación, Gobierno – IDPAC, Ambiente y Cultura, Recreación y Deporte, de acuerdo con la designación de la Secretaría Distrital de Gobierno.

www.haciendabogota.gov.co

Carrera 30 N.º 25-90 - Bogotá, D. C. Código postal: 111311

PBX: (+57) 601 338 50 00 **Información:** Línea 195

NIT. 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

COMENTARIOS Y/O MODIFICACIONES AL ARTICULADO

La propuesta se compone de nueve (9) artículos a través de los cuales se pretende:

- i) Establecer el objeto.
- ii) Establecer el Ámbito de Aplicación.
- iii) Establecer las Estrategias de Implementación.
- iv) Implementar el Proyecto Piloto.
- v) Cumplir con la Mitigación de Impactos.
- vi) Responsabilidad de la administración y supervisión.
- vii) Garantizar la Participación Ciudadana.
- viii) Estudio del Impacto Fiscal.
- ix) Fijar la vigencia

Es importante precisar que, verificado el texto del Proyecto de Acuerdo, se considera que los artículos que se presentan a continuación podrían tener incidencia en el Marco Fiscal de Mediano Plazo MFMP, aspecto que debe ser evaluado por el Sector Coordinador.

“Artículo 1. Objeto

Establecer un marco normativo para fomentar el reuso de edificaciones en Bogotá, con especial énfasis en el Centro Histórico y otras áreas estratégicas, con el propósito de promover el desarrollo urbano sostenible, la diversificación de usos del suelo y la optimización de recursos existentes. Esta iniciativa busca revitalizar zonas en desuso, reducir el impacto ambiental, fortalecer la inclusión social y económica, y garantizar alternativas de permanencia en el predio, evitando desplazamientos por cambios en los usos del suelo o en la dinámica habitacional y familiar.

Artículo 3. Estrategias de Implementación

Para la ejecución del presente acuerdo, la administración distrital deberá:

- 1. Implementar instrumentos de planificación urbana como actuaciones estratégicas y zonas de interés de renovación urbana (ZIBO) para facilitar el reúso de edificaciones.*
- 2. Identificar y categorizar edificaciones con potencial de reuso, en coordinación con las entidades del distrito competente.*
- 3. Desarrollar lineamientos técnicos para la adecuación de edificaciones de acuerdo con normativas vigentes en materia de vivienda, patrimonio y espacio público.*
- 4. Fomentar la inversión en espacio público tanto por entidades públicas como privadas, priorizando iluminación, seguridad y manejo de residuos en las zonas intervenidas.*
- 5. Garantizar la participación ciudadana en los procesos de transformación urbana derivados de este acuerdo.*

Artículo 4. Implementación del Proyecto Piloto

Se establecerá un proyecto piloto en el Centro Histórico y otras áreas de renovación priorizadas por las entidades competentes, con el fin de evaluar la viabilidad operativa, económica y social del reuso de edificaciones. Este piloto tendrá una duración máxima de dos años y servirá como referencia para la escalabilidad del programa en la ciudad.

Artículo 5. Mitigación de Impactos

Todas las intervenciones deberán cumplir con criterios de sostenibilidad y mitigación de impactos urbanos y ambientales, asegurando:

- 1. Protección del patrimonio arquitectónico en edificaciones declaradas Bien de Interés Cultural (BIC).*
- 2. Adecuada gestión de residuos de construcción, promoviendo el reciclaje y reducción de escombros.*
- 3. Mejoras en infraestructura urbana, garantizando accesibilidad, movilidad y espacio público adecuado.*
- 4. Reducción de la huella ambiental, priorizando el uso eficiente de materiales y minimizando el impacto en los ecosistemas urbanos.*

Artículo 7. Participación Ciudadana

El proceso de reuso de edificaciones deberá garantizar la participación de la comunidad a través de:

- 1. Consultas públicas, para definir el uso de los espacios recuperados en función de las necesidades locales.*
- 2. Estrategias de comunicación y sensibilización, fomentando el uso adecuado de edificaciones recicladas y la apropiación del espacio por parte de la ciudadanía.*
- 3. Procesos de co-creación con actores locales, promoviendo la integración de usos de vivienda, comercio y cultura en las edificaciones rehabilitadas”.*

Impacto Fiscal

Respecto al impacto fiscal, en la Exposición de Motivos se indica lo siguiente:

“El presente proyecto de acuerdo no genera impacto fiscal adicional para el Distrito Capital, ya que su objetivo es implementar el reuso de edificaciones. Su ejecución se fundamenta en la optimización y redistribución de los recursos existentes, sin requerir nuevas asignaciones presupuestales”.

En todo caso, las entidades en cumplimiento de los principios presupuestales contenidos en el Estatuto Orgánico del Presupuesto Distrital (Decreto 714 de 1996) sólo podrán viabilizar iniciativas que puedan ser debidamente financiadas con el presupuesto aprobado en la presente vigencia fiscal, estén previstas dentro de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo y no afecten las metas de superávit primario del Distrito Capital.

¿GENERA GASTOS ADICIONALES EN EL PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD?

Si _____ No _____

VALORACIÓN DEL GASTO. En caso de ser afirmativa la respuesta de generación de gastos indique ese gasto adicional a que corresponde.

Pueden ser atendidas por el Presupuesto del Sector

Si _____ No _____

VIABILIDAD DEL PROYECTO (Señalar con X la opción adecuada)

Viable _____

No Viable _____

Comentarios adicionales sobre la viabilidad del Proyecto de Acuerdo 449 de 2025:

Una vez se alleguen los conceptos jurídicos, técnicos y presupuestales del Sector Hábitat como coordinador y demás sectores, designados por la Dirección de Relaciones Políticas de la Secretaría Distrital de Gobierno como responsables del análisis del Proyecto de Acuerdo, donde se establezca si la financiación de la propuesta podrá realizarse con cargo al presupuesto asignado, la Secretaría Distrital de Hacienda se pronunciará e informará sobre la viabilidad o no de la iniciativa.

Cordialmente,

Firmado digitalmente
por Claudia Marcela
Núñez Páez



Claudia Marcela Núñez Páez
Directora Distrital de Presupuesto
Despacho del director distrital de Presupuesto

Revisado por: Jennifer Lilian Pabón Martínez - Subdirectora Técnica SASP
Proyectado por: Luis Alberto Escobar Nuñez – Profesional Universitario SASP

Jennifer
Pabón

Firmado
digitalmente por
Jennifer Pabón