

Bogotá D.C.,

Doctor

David Andrés Giraldo Umbarila

Subsecretario Comisión Primera del Plan de Desarrollo

Concejo Distrital de Bogotá

Calle 36 No. 28A 41

Bogotá, D.C.



Fecha: 2024-09-20 16:40:28
Radicado: S2024003757



Dependencia: SUBGERENCIA DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS Fol: 25
Remitente: DANIELA GUZMAN ALVAREZ
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos:

CONCEJO DE BOGOTA 21-09-2024 07:47:51

2024ER21877 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: RENOBO/CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES

DESTINO: COMISION 1ª PERM. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENT

ASUNTO: RESPUESTA PROPOSICION 1138

OBS: S2024003757

Asunto: **Respuesta – Concejo de Bogotá - Pro**
la Renovación Urbana en Bogotá y su impacto en la gentrificación” –
Radicado E2024008558.

Respetado Doctor Giraldo,

En atención a la solicitud del asunto, se da respuesta a las preguntas de la Proposición No. 1138 de 2024 presentada por los concejales Armando Gutiérrez González y Clara Lucia Sandoval Moreno, en el marco de las competencias que le asisten a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – RenoBo, vinculada al sector de Hábitat, como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, que tiene por objeto *“gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria, o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores urbanos deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y crecimiento urbano, para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes”*.

Es necesario resaltar que existe una diferenciación entre el concepto de gentrificación y el de revitalización urbana. Por una parte, la gentrificación típicamente ocurre cuando el aumento en los valores de las propiedades en un determinado sector lleva al desplazamiento de los residentes de la zona y su reemplazo progresivo por habitantes de mayor capacidad adquisitiva.

Este proceso suele estar impulsado por dinámicas de mercado, donde inversiones de gran capital económico promueven la renovación de propiedades y el aumento de los costos de vida del sector, lo que puede afectar el tejido social y cultural de la comunidad en el territorio. Por otro lado, la revitalización urbana es un enfoque holístico e inclusivo para mejorar el territorio sin desplazar a los residentes de los respectivos sectores.

Documento:
396657

BOGOTÁ
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Este documento está firmado digitalmente, por
DANIELA GUZMAN ALVAREZ en 2024-09-20 16:41:20
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/BajarArchivo.php?AdId=396657

La revitalización urbana, generalmente implica esfuerzos deliberados por parte de los gobiernos y autoridades locales y las comunidades para mejorar la infraestructura, los espacios públicos y la vivienda, al mismo tiempo que se implementan políticas para la permanencia de los residentes. Conforme a lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – RenoBo busca promover procesos de revitalización urbana y no busca la promoción de procesos de gentrificación.

Hecha esa salvedad, a continuación, se da respuesta de manera puntual a cada una de las preguntas de la siguiente manera:

1. ¿Cómo se identifican las áreas potenciales para la renovación urbana y qué criterios se utilizan para seleccionar estas zonas?

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, establece en su objetivo 4 *“Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad”*, el cual señala la necesidad de revitalizar y embellecer la ciudad, promoviendo la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.

El diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial evidenció que, en la actualidad, la ciudad construida presenta en algunos sectores estratégicos, deterioro funcional y pérdida de vitalidad en el espacio público, lo cual ha llevado al abandono de edificaciones y pérdida de población. Como muestra de ello, se evidencia alto deterioro debido, entre otras, a la escasa valoración del patrimonio y al desuso de la infraestructura edilicia existente.

En este sentido, el POT define el Tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de revitalización, el cual establece las directrices para orientar y regular la transformación o recuperación de sectores de ciudad, promoviendo mayores edificabilidades con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, aprovechando el uso de la infraestructura pública existente; para impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Es importante mencionar que el POT hace una apuesta decidida en clave de revitalización excluyendo las otras dos modalidades previstas en el ordenamiento nacional: redesarrollo y reactivación, al no prever la vinculación de la población residente en el caso de la primera, y no aportar soportes urbanos en la segunda.

Así, en el marco de la revisión y formulación del POT, la administración Distrital identificó áreas de suelo urbano susceptibles a la aplicación del tratamiento, luego de aplicar cuatro fases que permitieron un filtro técnico precisar las áreas de la ciudad donde aplica.

Estas fases se describen en el numeral 10.6.3 *Identificación de áreas susceptibles de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana* del Libro II Componente Urbano del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2025.

La primera fase consistió en agrupar en una sola cobertura el tratamiento de Renovación Urbana resultante del Decreto 190/2004 y sus decretos reglamentarios; el tratamiento de consolidación, salvo las consolidaciones urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 10.6.3 *“Identificación de áreas susceptibles de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana”* del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial vigente; y el tratamiento de Mejoramiento Integral de Barrios, excluyendo de estas áreas las correspondientes a la Estructura Ecológica Principal, así como la totalidad del suelo identificado dentro del inventario del espacio público, las áreas de vías y separadores y el suelo que presenta riesgo no mitigable.

La segunda fase creó cuatro dimensiones de análisis: soportes urbanos, gestión predial, gestión social y dimensión socioeconómica, a las cuales se les otorgó una ponderación porcentual de acuerdo con sus distintas variables para establecer un potencial real de edificabilidad en el territorio.

Tabla 1. Dimensión de análisis del tratamiento de renovación urbana

Dimensión de análisis		%	Variable
1	Soportes Urbanos	35	Proximidad corredores media y alta capacidad (férreos/cable/ ALO/Metro/Transmilenio) área de influencia alrededor de las estaciones / intersección nodos para los que no se tienen definidas estaciones
			Capacidad de servicios públicos – alcantarillado (% tubería remanente)
			Capacidad de servicios públicos – Acueducto (% tubería remanente)
2	Gestión Predial	25	Tipologías arquitectónicas - ZUH
			Índice de construcción por lote
3	Gestión Social	25	Densidad poblacional por hectárea útil (datos de salida por lote)
			Variaciones por densidad por hectárea útil medida en rangos de % de variación (+ó -) (datos de salida por lote)

4	Socioeconómico	15	Población flotante (asignar valor por ZAT a cada lote)
			Valor de referencia del suelo por m2 x lote
			Variación de usos

Fuente: DPRU-SDP, 2021. (Pág. 271 Libro II Componente Urbano, Documento Técnico de Soporte, Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2025)

La fase tres delimitó ámbitos de aplicación del tratamiento, direccionados a los proyectos del sector Hábitat – ERU (hoy RenoBo), y finalmente la fase cuatro excluyó los Bienes de Interés Cultural, y calculó el índice de construcción diferencial real.

Así mismo, y con la finalidad de tamizar las zonas potenciales que presenta el territorio para incrementar la edificabilidad, la metodología descrita anteriormente, fue cruzada con variables complementarias discriminadas por alturas, actividades económicas, tamaño de manzana existentes y contexto físico inmediato.

El resultado de este análisis arrojó que el ámbito de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana compete a los predios del suelo urbano señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como también los siguientes tipos de inmuebles:

1. Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.
2. Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: (i) que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual a una manzana y (ii) que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique el área de actividad estructurante y de grandes servicios metropolitanos.
3. Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.
4. Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital.

2. ¿Cuáles son los planes de renovación urbana priorizados por esta administración?

En el marco del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 “Bogotá Camina Segura”, adoptado mediante Acuerdo 927 de 2024, la Empresa de Renovación y Desarrollo

Urbano de Bogotá tiene como apuesta el obtener la viabilidad técnica, comercial y financiera de proyectos urbanos integrales, los cuales promueven la generación de soluciones habitacionales y la ejecución de equipamientos a través del programa de infraestructura urbana.

Para ello, la Empresa tiene a su cargo proyectos de inversión que responden a este propósito y que se alinean con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021. El primero de estos proyectos de inversión, inscrito en el banco de proyectos es el 7528 Formulación gestión y estructuración de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana Bogotá D.C, el cual se enmarca en los ámbitos de Actuaciones Estratégicas - AE priorizadas por el POT, con el fin de habilitar normativamente el suelo y apoyar en las gestiones requeridas para su desarrollo.

Es importante anotar que este proyecto de inversión se inscribe en el objetivo estratégico 04 del Plan Distrital de Desarrollo Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática y en el programa 24: revitalización y renovación urbana y rural con inclusión, contenido este último en el artículo 14 del plan distrital de desarrollo.

Este proyecto de inversión en mención busca:

- Formular las AE priorizadas, conforme a las etapas establecidas en POT, así como las actividades que se deriven de las reglamentaciones de los operadores urbanos. para ello, se desarrollarán procesos de coordinación y articulación interinstitucional entre los diversos actores: públicos, mixtos y privados, garantizando la política de protección a moradores y actividades productivas.
- Viabilizar técnica, comercial y financieramente los proyectos identificados en zonas de oportunidad y realizar la gestión para la vinculación público-privada con promotores/desarrolladores para la ejecución de los proyectos urbanos integrales.
- Aplicar un instrumento de financiación a través de transferencia de derechos de construcción (decreto distrital 626 de 2023) en las áreas de grandes servicios metropolitanos mediante el mecanismo de subastas.

Por otro lado, las metas contenidas en el proyecto de inversión son:

1. Formular 6 actuaciones estratégicas en el marco del POT vigente
2. Estructurar 10 proyectos en ámbitos de renovación y/o desarrollo.
3. Implementar 100% de identificar y estructurar proyectos de aprovechamiento temporal de espacio público.
4. Implementar 100% de un plan anual para aplicar instrumentos de gestión y/o financiación en proyectos de renovación y/o desarrollo urbano.

El segundo proyecto de inversión es el 7507 Desarrollo de Proyectos y Gestión Inmobiliaria Bogotá, el cual responde al objetivo estratégico 04 del Plan Distrital de Desarrollo Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática y al programa 24: revitalización y renovación urbana y rural con inclusión contenido este último en el artículo 14 del plan distrital de desarrollo.

Entre las metas contenidas en el Proyecto de Inversión, y que, apuesta a los planes, es:

1. Desarrollar el 100 % de obras de urbanismo y construcción, así como las obras de mantenimiento de los predios y proyectos de la ERU.

El tercer proyecto de inversión es el 7525: Implementación de un Portafolio de Vivienda para Bogotá, el cual responde al Objetivo Estratégico 04 del Plan Distrital de Desarrollo Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática y al Programa 31: Acceso equitativo de vivienda urbana y rural contenido este último en el artículo 14 del Plan Distrital de Desarrollo.

Las metas contenidas en el Proyecto de Inversión son:

- Promover 9.000 soluciones habitacionales
- Estructurar y gestionar 1 programa de reúso de edificaciones

Cabe destacar que la promoción de las 9.000 soluciones habitacionales se hará prioritariamente en las Actuaciones Estratégicas Priorizadas, en predios fiscales y/o proyectos inmobiliarios y en otros ámbitos que se identifiquen como zonas de oportunidad para el reúso y subdivisión de edificaciones. Al menos el 5% de las soluciones habitacionales que se generen deben ser viviendas en reúso, para lo cual el Plan de Desarrollo estimó 500 viviendas aproximadamente en esta modalidad.

3. ¿Qué impacto ha tenido la renovación urbana en la gentrificación de los barrios de Bogotá?

4. ¿Qué estrategias se implementan para mitigar los efectos negativos de la gentrificación en las comunidades originales de los barrios renovados?

5. ¿Cuáles son los principales desafíos al abordar la gentrificación en los proyectos de renovación urbana?

6. ¿Qué medidas específicas se toman para asegurar que los residentes originales no sean desplazados de sus comunidades durante los procesos de renovación?

Teniendo en cuenta que las preguntas 3, 4, 5 y 6 se refieren a procesos de gentrificación, nos permitimos responderlas de manera integral así:

El artículo 3 Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, reconoce como una de las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial a la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas.

Esta política se enfoca en intervenciones estratégicas que vinculan las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, con el objetivo de proteger y garantizar la permanencia y la calidad de vida de los habitantes originales en las zonas de intervención. Asimismo, incluye la Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, que se materializa mediante acciones destinadas a favorecer la revitalización urbana, cualificar las áreas consolidadas y desarrollar nuevas zonas ejemplares, promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios.

En este sentido, la revitalización urbana busca dotar a la ciudad de mejores estándares de sostenibilidad ambiental mediante el ecourbanismo y la integración de espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos habitacionales. Esto garantiza un hábitat digno, impulsa la economía y refuerza el sentido de pertenencia en las áreas objeto de los procesos de renovación.

De acuerdo con los artículos 301 y 370 el Decreto Distrital 555 de 2021, la protección a moradores y actividades productivas se enmarca en el objetivo de revitalizar la ciudad consolidada, especialmente en los entornos urbanos construidos donde se desarrollan proyectos de renovación urbana. Este enfoque busca promover la permanencia de los habitantes y las unidades productivas mediante mecanismos e incentivos que permitan su integración en los proyectos, asegurando que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Conforme a lo anterior y para especificar las acciones y condiciones bajo las cuales se garantizará esta protección, así como los incentivos para asegurar la permanencia de los moradores en sus respectivos territorios, se expidió el Decreto Distrital 563 de 2023 *“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*.

El Decreto Distrital 563 de 2023, define el procedimiento, roles y responsabilidades para el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas, los mecanismos de participación de la administración distrital a través de los Operadores Urbanos Públicos, las condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y las

áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas.

Además de lo anterior, el Decreto brinda herramientas para que moradores, titulares de actividades productivas y desarrolladores determinen de forma autónoma, legal y equitativa, el cumplimiento de las estrategias y obligaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de alternativas para la vinculación y permanencia de los moradores originales en los proyectos que se desarrollen, así como la continuidad de las actividades productivas, incentivando así la revitalización de la ciudad por medio del desarrollo urbano con adecuados soportes urbanos.

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

Es preciso mencionar que, de acuerdo con el artículo 265 del POT, la protección a moradores y actividades productivas constituye una obligación urbanística de carácter local y su cumplimiento corresponde en primera medida a los desarrolladores que deseen adelantar proyectos inmobiliarios en ámbitos de revitalización.

Por otro lado, conviene destacar que el Decreto Distrital 563 de 2023 contempló áreas mínimas a partir de las cuáles es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección señalados en esa norma. Así, para proyectos que no requieran de la formulación de un instrumento de planeamiento y que por tanto puedan desarrollarse a través de licenciamiento directo previa solicitud ante Curaduría Urbana, las áreas en mención, de acuerdo con el numeral 2.2 son las siguientes:

“2.2. En licenciamiento directo:

2.2.1 Englobes parciales de más de 1.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana.

2.2.2 Englobes parciales de más de 2.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de mejoramiento integral.

2.2.3 Englobes parciales de más de 2.000 m² de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de consolidación.

2.2.4 Englobes parciales de más de 2.000 m² o de manzana completa en el tratamiento de conservación”

Por lo anterior, la definición de áreas mínimas de los proyectos para hacer efectivo el cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, tiene el propósito de evitar el desplazamiento y la gentrificación. Para áreas menores a las anteriormente descritas, si bien no es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección por parte de los desarrolladores, los moradores y titulares de actividades productivas que se desarrollen en esas áreas, podrán acceder a las entidades distritales competentes para conocer sus derechos y deberes como moradores y recibir asesoría.

Aparte de la definición de un área mínima a partir de la cual es exigible cumplir con la política de protección a moradores y actividades productivas, el Decreto 563 de 2023 desarrolla las *obligaciones de los desarrolladores* y las *obligaciones transitorias* que apuntan al propósito de evitar la gentrificación y el desplazamiento. Sobre las primeras (obligaciones de los desarrolladores), los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en los ámbitos de aplicación de la política deben cumplir con la obligación de ofrecer alternativas de vinculación para los propietarios de inmuebles. Estas alternativas de vinculación están descritas en el artículo 17 y son las siguientes:

Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios. *Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:*

17.1. *Canje de metros cuadrados para propietarios* Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

17.1.1. *Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.*

17.1.2. *Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.*

17.2. *Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble*

localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

17.3. *Participación en el proyecto como inversionista.* Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

17.4. *Combinación de alternativas para la vinculación.* Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en el presente artículo.

Sobre las segundas (obligaciones transitorias) el Decreto Distrital 563 de 2023 contempla el pago a propietarios que decidan permanecer en el ámbito del proyecto de gastos de movilización, el pago de arrendamiento a propietarios de vivienda y el pago de lucro cesante por rentas de arrendamiento y/o por actividades productivas tal y como lo describen los artículos 21, 22 y 23 del mencionado decreto:

Artículo 21. Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto. Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al

desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

Artículo 22. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas. *El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

22.1. *Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.*

22.2. *El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.*

22.3. *El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.*

Artículo 23. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto. *El pago por lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento y por parte de los titulares de actividades productivas en inmuebles que decidan optar por el derecho preferencial de permanecer en el proyecto. Se establecen las siguientes condiciones:*

23.1. Lucro cesante por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago.

En caso de existir subarrendamiento, corresponderá al arrendatario definir la compensación al subarrendador a su cargo.

23.2. Lucro cesante por actividad productiva. Para calcular la pérdida de ingresos a los titulares de actividades productivas que elijan el derecho preferencial a permanecer en el proyecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

El titular de la actividad productiva deberá aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal, elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble, así como los documentos tributarios a los que esté obligada la actividad productiva, para acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar. En caso de considerarlo oportuno, el desarrollador podrá hacer un peritaje contable que valide los documentos entregados.

La forma de pago correspondiente será determinada por las partes en el respectivo contrato de obligaciones pactadas y desembolsado directamente al propietario o al titular de la actividad productiva.

Parágrafo 1. En el caso de que la actividad productiva tenga más de un establecimiento o centro de operación, la información contable y financiera aportada deberá reflejar únicamente los ingresos y gastos del inmueble involucrado.

Parágrafo 2. El desarrollador podrá solicitar al propietario o titular de la actividad económica los documentos necesarios que sustenten los ingresos reportados de la actividad económica realizada en el inmueble, incluyendo las declaraciones de impuestos a los que haya lugar. Estos documentos podrán ser evaluados por un peritaje externo, que en caso de realizarse será pagado únicamente por el desarrollador y sujeto a revisión por parte de la actividad productiva.

Parágrafo 3. En el caso de que la declaración de ingresos en la información financiera entregada por el propietario o titular de la actividad productiva indique que se cumplen los topes para la declaración de uno o más impuestos

del nivel nacional o distrital, se deberá(n) remitir el(los) correspondiente(s) soporte(s) de pago para el cálculo de la posible pérdida de ingresos como uno de los medios de prueba. En caso de haber diferencia, el cálculo del reconocimiento se hará teniendo en cuenta lo declarado.

Por otra parte, el Decreto Distrital 563 de 2023 plantea dos incentivos orientados a mitigar los efectos del desarrollo urbano en los moradores y titulares de actividades productivas que decidan involucrarse en los proyectos: la conservación del estrato socioeconómico y el límite al crecimiento del impuesto predial, tal y como se preceptúa en los artículos 27 y 28 de la norma referida:

Artículo 27. Incentivo de conservación del estrato socioeconómico.

De conformidad con el numeral 2 del artículo 377 del Decreto Distrital 555 de 2021, las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente.

Para la aplicación de este incentivo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

27.1. *El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reemplazo. Este incentivo se otorgará a solicitud del interesado a la Secretaría Distrital del Hábitat y será otorgado por periodos de dos años y medio (2.5) años prorrogables de manera sucesiva, previa verificación de su condición de morador.*

27.2. *Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de reemplazo, el (los) propietario(s) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Hábitat presentando copia de la certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas y el certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a un (1) mes.*

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas deberán concurrir en la solicitud, bien sea directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará a los interesados e informará a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia del mismo.

La Secretaría Distrital de Planeación realizará la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicará dicha decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

27.3. *Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que el derecho real de dominio, sea transferido total o parcialmente durante la vigencia del incentivo y/o no se realice la solicitud de prórroga del incentivo en los términos previstos en el presente artículo.*

La Secretaría Distrital del Hábitat informará de la decisión al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios para que se actualice el estrato que corresponda sin el incentivo. Esta situación será informada por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. *La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.*

Artículo 28. Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial. *De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en cumplimiento del numeral 3 de su artículo 377, corresponderá a la Administración Distrital, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la expedición del presente Decreto, presentar ante el Concejo Distrital el presente incentivo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, para su correspondiente debate.*

De todo lo anterior se concluye que, en su conjunto y como reglamentario a las disposiciones del POT, el Decreto Distrital 563 de 2023 está orientado a brindar elementos y mecanismos de protección concretos que permitan la permanencia de los moradores y garanticen la continuidad de sus medios y modos de vida sin que se vean avocados a desplazarse de sus territorios de residencia y/o trabajo por efectos del desarrollo urbano.

7. ¿Cómo se colabora con las comunidades locales para abordar sus preocupaciones sobre la gentrificación?

En los procesos de renovación y revitalización urbana, los espacios de participación ciudadana, los diagnósticos socioeconómicos, la formulación e implementación de planes de gestión social, así como otros mecanismos destinados a la atención de comunidades, juegan un papel fundamental en el desarrollo social y la cohesión comunitaria. Para que estos procesos sean efectivos, es esencial llevar a cabo un abordaje individual que permita comprender las necesidades y perspectivas de cada miembro de la comunidad. Posteriormente, se debe avanzar hacia la conformación de mesas de trabajo y/o grupos focales, donde los participantes puedan compartir sus experiencias y opiniones de manera más dinámica. Estas interacciones pueden complementarse con reuniones periódicas y capacitaciones que fortalezcan las capacidades locales y promuevan un aprendizaje conjunto.

Además, la construcción de mapas de actores es una herramienta estratégica que facilita la identificación de líderes comunitarios y organizaciones relevantes, lo que a su vez ayuda a articular esfuerzos y recursos de manera más efectiva. El establecimiento de canales de comunicación permanentes, claros y veraces es igualmente crucial; esto no solo se lleva a cabo en las instalaciones de la Entidad, sino que también se lleva a cabo en cada uno de los territorios intervenidos, garantizando que la información fluya en ambas direcciones y que las voces de los ciudadanos sean escuchadas y consideradas.

Es importante resaltar que, los escenarios de interacción con las comunidades deben propiciar un clima de escucha activa, con el fin de promover la construcción colectiva, la participación efectiva y la inclusión social, permitiendo que las comunidades se empoderen y se conviertan en agentes de cambio en sus propios contextos, disminuyendo de esta manera las preocupaciones relacionadas con la gentrificación y los traslados involuntarios de población.

8. ¿Qué datos y estadísticas se pueden proporcionar sobre el impacto de los proyectos en los precios de la vivienda y el costo de vida en los barrios afectados?

Los artículos 1 a 5 de la Resolución Nacional 620 de 2008 *“Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”* del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determina los métodos para la realización del valor comercial de un bien, entre los cuales se encuentran: i) método de comparación o de mercado; ii) método de capitalización de rentas o ingresos; iii) método de costo de reposición; iv) método (técnica) residual; y la v) clasificación del suelo.

Por su parte, de acuerdo con los métodos previamente mencionados, el artículo 6 de la Resolución Nacional 620 de 2008, establece que:

“Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. *Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.*
2. *Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.*
3. *De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.*
4. *Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.*
5. *Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.*
6. *En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.*
7. *Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.*
8. *Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.”*

De manera que, con base en dichos avalúos, los desarrolladores y estructuradores pueden llegar a calcular los posibles aprovechamientos para el cálculo de los cierres financieros de los proyectos contemplados.

Por otra parte, el artículo 18 del Decreto 046 de 2020 “*Por el cual se modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario*” modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMMLV) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades; el Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el plan parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos: (...)”

Por otra parte, el Decreto 1607 de 2022 “*Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la vivienda de interés social*” modifica en su artículo 1 el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, determinando el valor excepcional de la vivienda de interés social (VIS) de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios: (...)”

Conforme a lo anterior, la normativa previamente mencionada reconoce los topes de la vivienda de interés social (VIS) y los topes de la vivienda de interés prioritario (VIP) como un insumo para determinar el costo de los precios de vivienda en desarrollo.

9. ¿Cómo se evalúa el éxito de los proyectos de renovación urbana en términos de inclusión social y accesibilidad económica?

La evaluación de los proyectos se enmarca en:

1. Inclusión social: Se mide por la integración de diferentes grupos socioeconómicos en las áreas renovadas, asegurando que los proyectos no

desplacen a las poblaciones originales y que se promuevan políticas de equidad, como la creación de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP). El POT promueve en todos los tratamientos el desarrollo de VIP y VIS a partir de la edificabilidad a la que acceda el proyecto inmobiliario. Esto garantiza que existan poblaciones que puedan verse beneficiadas por los diferentes subsidios y/o programas que tiene la Secretaría Distrital de Hábitat y que pueden ser objeto de consulta en el siguiente link: ABC de los programas y subsidios del plan de vivienda 'Mi Casa en Bogotá': <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/subsidios-de-vivienda-en-bogota-conoce-plan-mi-casaen-bogota-2024>

2. Accesibilidad económica: Se evalúa mediante la oferta de viviendas asequibles y la implementación de subsidios, garantizando que las nuevas soluciones habitacionales y los espacios comerciales sean accesibles para una mayor parte de la población, particularmente los sectores más vulnerables.
3. Mejora del espacio público: El éxito también se mide a través del acceso a servicios esenciales (educación, salud, transporte) y la creación de espacios públicos que favorezcan la cohesión social y económica.

Así mismo, el Decreto Distrital 555 de 2021 establece en el artículo 584 la creación del Sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación del POT como un proceso continuo y sistemático que debe implementarse de manera paralela a su ejecución.

“(...) Para tal efecto, la Secretaría Distrital de Planeación, implementará y ejecutará los siguientes mecanismos y acciones:

1. Expediente Distrital. El expediente estará conformado por una serie de análisis temáticos, resultado de la recopilación y sistematización de información disponible y de la construcción de indicadores que permitan hacer seguimiento de la dinámica territorial en sus diferentes componentes, y presentará series de tiempo, información geográfica y alfanumérica, y análisis de resultados y de impactos, que haga referencia como mínimo, a los atributos y condiciones de la población sobre el territorio en sus variables, económica, social, política, cultural y ambiental.

2. Indicadores de seguimiento, monitoreo y evaluación del POT. Sistema de indicadores de seguimiento del POT, conformado por bases de datos estadísticos, cartográficos y documentales. Está conformado por indicadores de resultado asociados a los objetivos del POT y los indicadores de producto asociados a los subprogramas. Deberán ser medidos periódicamente y publicados de tal forma que se evidencie la implementación y ejecución del presente Plan. Dentro del Sistema se deberán incluir, entre otros, indicadores que permitan además hacer seguimiento a la ocupación y valor del suelo, los instrumentos de

planeación, Gestión y de Financiación y a la implementación de las medidas de protección a moradores y actividades productivas.

3. Mecanismo y herramientas de divulgación de información. Integrará un componente de transparencia y rendición de cuentas que, bajo el esquema de Gobernanza del Plan de Ordenamiento Territorial, facilitará el acceso y aprovechamiento ciudadano de información y el control social a la gestión del ordenamiento territorial de la ciudad. Para realizar una efectiva supervisión y monitoreo del cumplimiento de los objetivos, políticas y estrategias definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría Distrital de Planeación deberá contar con las herramientas tecnológicas e informáticas para recoger, analizar y presentar periódicamente la información de la gestión territorial, a fin de contar con mecanismos ágiles, e información eficiente y oportuna del territorio, para el cumplimiento de los objetivos y apuestas y toma de decisiones.

4. Datos abiertos. A través de la plataforma de Gobierno Abierto de Bogotá, la administración distrital pondrá al servicio de la ciudadanía datos sobre el POT y las decisiones de ordenamiento con acceso abierto y en donde la ciudadanía podrá consultar la información del Sistema de Seguimiento y Evaluación, con visualizaciones y formatos pedagógicos, datos abiertos con lenguaje claro e incluyente. Los datos publicados deben ser completos, primarios, desglosados, actuales, con permiso para usar y de conformidad con las normas internacionales para la publicación de datos web."

En ese sentido, la Secretaría Distrital de Planeación estructurará e implementará el Sistema de Indicadores identificando su línea base, metas y horizontes temporales correspondientes, así como procedimientos y responsables de actualizar la información que requiere el Sistema.

10. ¿Qué recomendaciones se tienen para otras organizaciones que trabajan en la renovación urbana para abordar la gentrificación de manera efectiva?

Como se ha mencionado anteriormente, el Plan de Ordenamiento Territorial cuenta con la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas, con el objetivo de Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad, los cuales se ven reflejados entre los artículos 370 y 377 del Decreto Distrital 555 de 2021 y reglamentada por el Decreto 563 de 2023, orientado a brindar los mecanismos para la permanencia de los moradores y actividades productivas en ámbitos de revitalización urbana en los que se adelanten proyectos inmobiliarios.

Por lo anterior, las organizaciones que decidan trabajar en la renovación urbana deberán garantizar el cumplimiento de dicha política cuando esta le sea aplicable por lo ámbitos definidos en el artículo 2 del Decreto Distrital 563 de 2023.

No obstante, es preciso aclarar que el derecho de propiedad es un derecho sobre el cual los diferentes instrumentos urbanísticos no tienen una injerencia directa, es decir, que los propietarios o titulares de suelo o de predios pueden de manera libre y voluntaria disponer de su derecho real de dominio, realizar transacciones o negocios jurídicos sin importar los diferentes instrumentos urbanísticos o de gestión de suelo. En otras palabras, en un contexto de libre mercado el propietario es un agente autónomo para decidir si realiza negocios jurídicos o no con su inmueble.

En caso de ser organizaciones por fuera del Distrito Capital, es recomendable sugerir la implementación de políticas, planes, programas y/o proyectos de protección a moradores y actividades productivas, con el fin de garantizar la participación de los que habitan el ámbito de cualquier proyecto, garantizando la permanencia y consolidando el sentido de pertenencia por medio de la confianza en la revitalización urbana.

11. ¿Qué tipo de programas sociales o económicos se han implementado para apoyar a los residentes desplazados?

Como se anotó en la respuesta a las preguntas 3 a 6 la revitalización urbana, al tener en cuenta el tejido urbano y social presente en los territorios, no está orientada a la expulsión de los moradores o de las actividades productivas sino a su permanencia y para ello, el POT previó entre los artículos 370 a 377 una política de protección a moradores que fue reglamentada mediante Decreto 563 de 2023 y cuyos propósitos fueron descritos en detalle en ese bloque de respuestas.

12. ¿Cómo se asegura que los beneficios económicos de la gentrificación se distribuyan de manera equitativa entre los residentes nuevos y los originales?

En primer lugar, es necesario decir que la gentrificación no comporta en sí misma beneficios económicos porque como se explicó al inicio, este es un proceso de reemplazo de habitantes originales de un territorio por nuevos residentes de mayor ingreso.

Ahora bien, el Plan de Ordenamiento Territorial prevé unas obligaciones urbanísticas de acuerdo con los artículos 265 y 519, clasificadas en obligaciones de carácter local y de carácter general. Las primeras, están *“asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los*

habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Lo anterior quiere decir que los mayores beneficios urbanísticos que se autorizan con la expedición de un instrumento de planeamiento tienen como contraparte una serie de obligaciones que deben ser cumplidas por los desarrolladores o propietarios del suelo, entre las que están: el suelo y construcción de cesiones públicas para espacio público, el suelo y construcción de la malla vial intermedia y local, la cesión de suelo para equipamientos, suelo y construcción de redes secundarias y locales de servicios públicos, la cesión de suelo para VIS y VIP y costos asociados a la política de protección a moradores, entre otros.

Así mismo, el POT previó en el artículo 546 la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística. Es así como, de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, *“cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en dicha ley. Igualmente, determina dicha disposición, que las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios”.*

En desarrollo de lo anterior, el numeral 2 del mismo artículo 546, estableció que la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, puede ser recuperada mediante sistemas de reparto de cargas y beneficios y que, en el marco de las Actuaciones Estratégicas, se podrá definir la proporción de la obligación urbanística asociada al cambio de uso como mecanismo alternativo para la recuperación de plusvalías, debiendo ser destinados los recursos que se recauden para financiar los soportes urbanos que se establezcan en la Actuación Estratégica.

Esto significa que los mayores valores del suelo generados por la norma que adopta la Actuación Estratégica no son capturados por los desarrolladores ni por los propietarios del suelo, sino que son movilizados a través del sistema de reparto de cargas y beneficios en la misma Actuación Estratégica en materia de inversión en los proyectos y obras que hayan sido previstos tanto en las directrices para la definición de lo público, como en la norma que la adoptó.

En síntesis, para participar en el mayor valor que se genere para los predios urbanos como producto de las acciones urbanísticas del mismo Distrito Capital, se acudirá a

sistemas de reparto de cargas y beneficios a través del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en POT, es decir que, las obligaciones urbanísticas que se imponen a los predios tienen en cuenta el mayor valor que pueda generar la acción urbanística (norma urbana) que permite el desarrollo urbanístico de cada inmueble.

13. ¿Cómo se maneja la relación con los pequeños negocios y comerciantes locales afectados por la gentrificación?

En lo que respecta a moradores diferentes a los propietarios, dentro de los cuales están los arrendatarios, el Decreto Distrital 563 de 2023 establece en el artículo 18, el derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas la primera opción de compra de los inmuebles producto del proyecto y establece las condiciones para ejercer esa opción:

“(...) se enviará oferta por correo certificado a la dirección registrada, con un precio preferencial, como mínimo seis (6) meses antes de la fecha prevista para realizar la compraventa y previo al inicio de la preventa de los productos inmobiliarios.

Con la recepción de la oferta, los moradores y titulares de actividades productivas de que trata el presente artículo tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para aceptar o rechazarla por escrito. Si no se recibe alguna manifestación escrita de aceptación dentro de este plazo, se entenderá que el beneficiario rechazó la oferta.

En el caso de que el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.

Parágrafo. *Con el fin de promover la permanencia de actividades productivas arrendatarias, cuando el proyecto inmobiliario prevea usos comerciales en arriendo el desarrollador o los promotores de iniciativa comunitaria ofrecerán en primera opción de arriendo a los titulares de las actividades productivas arrendatarias los espacios comerciales disponibles”.*

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 44 del Decreto Distrital 563 de 2023, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico podrá, en el marco de sus competencias, establecer las acciones de apoyo y/o acompañamiento en procesos de formalización, acceso a líneas de financiamiento, formación y capacitación empresarial, acceso a nuevos mercados o líneas de negocio que permitan facilitar el traslado de las actividades productivas que, como consecuencia de la implementación de las acciones y actuaciones urbanísticas se deban reubicar en otras áreas de la ciudad.

14. ¿Qué papel juegan los microcréditos y el apoyo a pequeñas empresas en la estrategia para contrarrestar los efectos negativos de la gentrificación?

Teniendo en cuenta que las políticas, programas y proyectos orientados al apoyo de las pequeñas empresas no se encuentra dentro de las competencias de RenoBo, nos permitimos trasladar esta pregunta a la Secretaría Distrital Económico .

15. ¿Qué iniciativas se han tomado para mejorar la oferta y distribución del espacio público en las áreas afectadas por la gentrificación?

Reiteramos que los proyectos que desarrolla RenoBo buscan promover procesos de revitalización urbana y no procesos de gentrificación. Habiendo esclarecido lo anterior, RenoBo, en su rol de Operador urbano de las Actuaciones Estratégicas respectivas, ha estructurado metodologías para la priorización de proyectos de espacio público y equipamientos durante la fase de formulación, y aplicada periódicamente durante la fase de implementación para garantizar que la llegada de proyectos públicos responda a las dinámicas de desarrollo de cada Actuación Estratégica en el tiempo.

Esto es fundamental ya que, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se determinó que las Actuaciones Estratégicas son territorios que requieren de procesos de revitalización urbana e inversión pública. Adicionalmente, RenoBo para la formulación e implementación de las Actuaciones Estratégicas ha hecho un esfuerzo para mejorar: aspectos ambientales de la Estructura Ecológica Principal– EEP, el Sistema de Espacio Público para el Encuentro, el sistema de servicios públicos, el sistema de movilidad, entre otros aspectos que promueven el desarrollo de una mejor oferta y distribución del espacio público.

Adicionalmente, en el marco del Acuerdo 927 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”*, la apuesta de RenoBo es obtener la viabilidad técnica, comercial y financiera de proyectos urbanos integrales por medio de las Actuaciones Estratégicas, instrumentos de planeación de segundo nivel del Decreto Distrital 555 de 2021.

De esta manera, RenoBo priorizará la anticipación de proyectos de espacio público en las Actuaciones Estratégicas en relación con los aprovechamientos que se precisen y se logren durante su implementación, basándose en el reparto de cargas y beneficios.

En este sentido, se identificarán proyectos de espacio público por Actuación Estratégica que estén alineados con las necesidades de los territorios, identificadas tanto en la fase de Directrices como en la Formulación de estos instrumentos. Por lo tanto, al momento de ser adoptadas las Actuaciones Estratégicas por la Secretaría Distrital de Planeación,

se seleccionará el proyecto a priorizar para dar inicio al proceso de estructuración y gestión.

Cabe aclarar, que para el desarrollo de los proyectos desde el ámbito público en las Actuaciones Estratégicas priorizadas por RenoBo, se establecieron tres períodos de tiempo: corto (2024-2030), mediano (2031-2035) y largo plazo (2036-2044). Estos períodos están destinados a consolidar tres pilares fundamentales para el desarrollo del territorio: Espacio Público (reverdecir), Movilidad y Cuidado en el marco de las directrices para la definición de lo público.

Ahora bien, se debe aclarar que los proyectos de vivienda que se desarrollen al interior de las Actuaciones Estratégicas se darán por iniciativa de actores privados (propietarios, desarrolladores y constructores), dando cumplimiento de la Política de Protección de Moradores y Actividades Productivas. Hasta el momento, la Empresa no cuenta con proyectos de vivienda dentro de los ámbitos de las Actuaciones Estratégicas priorizadas.

Por otra parte, RenoBo y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, en articulación con la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Cultura, se encuentran adelantando la iniciativa de reúso de edificaciones. Esta iniciativa se constituye en una apuesta decidida por la revitalización, la reutilización de los espacios existentes y el aporte de la ciudad a la adaptación del cambio climático. Apunta a reactivar el entorno de las edificaciones en desuso ofreciendo espacio público de calidad, consolidando el tejido social existente e incrementando la seguridad a la vez que posibilita el desarrollo sostenible y la generación de una ciudad de proximidad.

Esta iniciativa plantea una colaboración articulada entre diversas entidades del Distrito, la Nación y el sector privado, buscando asimismo consolidar un compromiso de ciudad que promueva el desarrollo urbano sostenible, la reutilización de espacios y el reciclaje de materiales para la generación soluciones habitacionales de vivienda de interés social (VIS) y vivienda No VIS para venta y/o arriendo.

Finalmente, de acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente se busca alcanzar un equilibrio territorial entre las demandas habitacionales y la localización de la oferta necesaria para satisfacerlas. En particular, se enfatiza la ubicación de vivienda destinada a hogares pobres o vulnerables, así como el desarrollo del hábitat popular.

Un primer paso para concretar estos objetivos es la determinación de áreas para el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS y VIP) en toda la ciudad, y no solo en las zonas periféricas y deficitarias. Esta estrategia contribuirá a reducir la segregación socioespacial, permitiendo que las familias con mayores necesidades puedan establecerse en áreas que cuentan con mejores equipamientos, vías de acceso y espacios públicos.

Cordialmente,

Daniela Guzman Álvarez
Gerente General (E)

Elaboró: Esteban Arboleda Palomares - Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana.

Elaboró: Fabián Mostacilla - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración

Elaboró: Sergio Pachón Roza - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración

Elaboró: Jimena Sabogal Millán - Gestor Senior III Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales

Revisó: David Cardona - Director Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana

Revisó: Juan David Ching - Jefe (E) Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales

Revisó: Janeth Villalba Mahecha - Jefe Oficina Control Interno

Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento y Estructuración

Anexos: (1) Folio S2024003751 - Traslado por competencia del radicado RenoBo E2024008558 -
Proposición No. 1138 de 2024 – Evaluación de la Renovación Urbana en Bogotá y su impacto en la
gentrificación