 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

PROPOSICIÓN No. _____ DE _____

Aprobada en:

CONCEJO DE BOGOTA 23-05-2024 02:52:21

Al Contestar Cite Este Nr.:2024IE9160 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: 353 OFICINA 353/ATANASSOVAIAKIMOVA DONKA

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

ASUNTO: 41. INCLUSIÓN PORCENTAJE REHÚSO META DE MEJORAMIENT

OBS: HC QUENA RIBADENEIRA

Tema: Proposición sustitutiva al Proyecto de Acuerdo No. 368 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”

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución y la Ley, y en especial las consagradas en el artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 40 de la Ley 152 de 1994 y el artículo 48 del Acuerdo 878 de 2023, los honorables concejales abajo firmantes nos permitimos presentar la siguiente **proposición sustitutiva** contemplada en el numeral segundo del artículo 85 del Acuerdo 741 de 2019, en los siguientes términos:

Motivación:


Con relación a la normatividad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial – POT mediante el Decreto 555 de 2021, esta alternativa se menciona como una oportunidad para incentivar la revitalización de la ciudad consolidada se promoverá el reuso parcial o total de Página 7 de 42 edificaciones existentes a la entrada en vigencia del presente plan para proyectos de vivienda, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- régimen de propiedad horizontal,
- no requiere construcción o adecuación de áreas adicionales de parqueadero o equipamiento comunal privado,
- No se exigen cargas urbanísticas siempre y cuando destinen la tercera parte, como máximo, del área construida a modalidades de licencia de adecuación, modificación o ampliación.

La definición de localización, políticas y estrategias para concretar esta alternativa de solución habitacional se deberá plasmar en el instrumento del Plan Maestro del Hábitat y Servicios Públicos – PMHSP acorde con el artículo 488 del Decreto 555 del 2021. Esta alternativa también se podrá ubicar bajo la modalidad de Plan Vecinos el cual busca la promoción del desarrollo de proyectos integrales que aporten al mejoramiento urbanístico local, en manzanas con mayor potencial de edificabilidad y usos, así como en edificios para su reuso. (Artículo 341, numeral 1) Adicionalmente, se menciona la existencia de predios que, por sus características constructivas y uso de suelo actual diferente a vivienda, pueden ser modificadas sin cambiar sus características estructurales a uso residencial siempre que se cumplan los requisitos operativos para realizar subdivisiones o adecuaciones necesarias.

Finalmente, desde el Decreto 561 de 2022, se mencionan los mecanismos alternativos para la generación de soluciones de vivienda, donde se promueve el reuso parcial o total de edificaciones para el desarrollo de soluciones habitacionales y de proyectos de vivienda.

1. Proposición sustitutiva:

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

En ese sentido, proponemos la siguiente proposición aditiva al artículo 122, en el cual se menciona los Documentos que hacen parte integral del Plan el cual integra las metas de producto, mencionado así: "Los siguientes documentos se incorporan como anexos y forman parte integral del Plan de Desarrollo 2024-2027 Bogotá Camina Segura; Bases del Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027 Bogotá Camina Segura", en el marco del 4.25. "Aumento de la resiliencia al cambio climático y reducción de la vulnerabilidad", del objetivo estratégico 4." Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática"

Inclúyase la siguiente meta al objetivo estratégico "*Bogotá ordena su territorio y avanza en su acción climática*" en el marco del Programa No 24: "*Revitalización y renovación urbana y rural con inclusión*" **SEGÚN EL ARTÍCULO 122**

META ORIGINAL	META CON MODIFICACIONES
Promover 9.000 soluciones habitacionales en el marco del portafolio de vivienda, incluyendo vivienda nueva y/o en reuso	Promover 9.000 soluciones habitacionales en el marco del portafolio de vivienda, incluyendo un 5% de viviendas en reuso.

Justificación

Revitalización de entornos con usos mixtos, reconociendo el valor histórico de las edificaciones mediante alternativas innovadoras y modernas que contribuyen a la reducción del déficit habitacional en la ciudad construida.


- Mejoramiento estructural, acabados y fachadas de las edificaciones preservando su diseño original y enriqueciendo su calidad urbanística, fortaleciendo el sentido de pertenencia y devolviendo la mirada a estos lugares abandonados de la ciudad acorde con la normatividad urbanística vigente.

Al ubicarse generalmente en proximidad y accesibilidad a soportes urbanos y sociales, corresponde a una oportunidad para aumentar la oferta de vivienda de calidad.

- Práctica que promueve la sostenibilidad ambiental al reducir la contaminación por escombros y partículas, implica menor tiempo una adecuación que una construcción de cero.

Oportunidad para incentivar la revitalización de la ciudad consolidada el reuso parcial o total para proyectos de vivienda, cumpliendo condiciones (Decreto 555 de 2021, Artículo 271) ▪ Existen predios que, por sus características constructivas y uso de suelo diferente a vivienda, pueden ser modificadas a uso residencial siempre que se cumplan los requisitos operativos para realizar subdivisiones o adecuaciones necesarias (Alcaldía de Bogotá, 2021, 42). ▪ Mecanismos alternativos para la generación de soluciones de vivienda, donde se promueve el reuso parcial o total de edificaciones para el desarrollo de soluciones habitacionales y de proyectos de vivienda. (Decreto 561 de 2022, Artículo 13, numeral 1)

A partir de las cuentas cero reiterativas de acueducto para el año 2019, se obtuvieron 6.794 registros asociados a usos de comercio y 227 a usos industriales, para un total de 7.021 registros, es de

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019


resaltar que estos registros cruzan con un total de 3.705 lotes, lo que indica la existencia de propiedad horizontal y con ello la posible duplicidad de los datos o que al momento de realizar el cruce de información no se asigne la información correcta.

Es de resaltar que la información de “*cuenta cero*” solo cuenta con la dirección de la unidad predial y el uso, los cuales no necesariamente coinciden con los datos de catastro, lo que implico realizar una revisión uno a uno en 1.838 registros aproximadamente. Posterior a esta revisión y ajuste, se realizó un control de calidad con el fin de verificar que no existieran CHIP duplicados, obteniendo 6.558 registros con información predial completa, dejando 463 registros sin información.

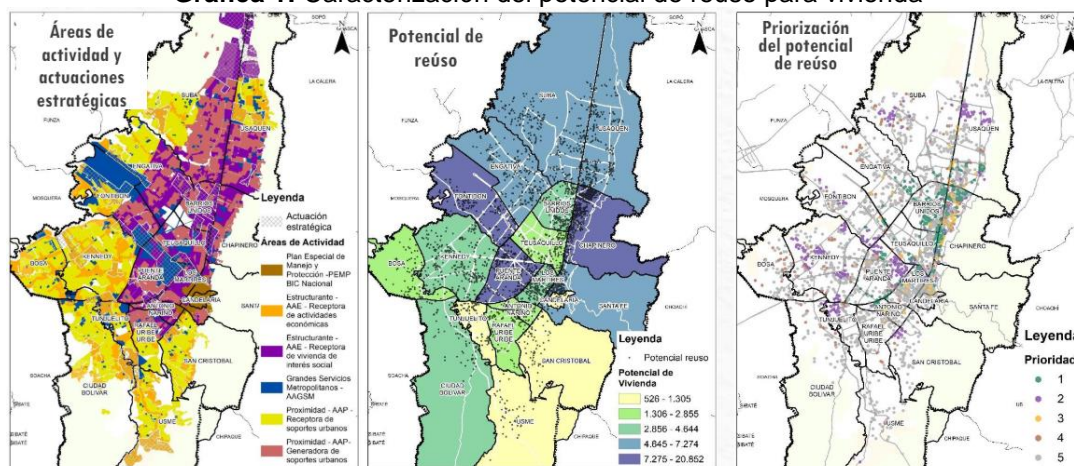
Los 6.558 registros fueron filtrados para excluir áreas que normativamente no permiten el desarrollo de uso residencial como lo son las afectaciones por movimientos en masa, riesgo no mitigable e inundaciones, áreas en proximidad al aeropuerto, áreas destinadas para planes parciales a la fecha y las áreas no compatibles con uso residencial acorde con el Decreto 555 del 2021, obteniendo una viabilidad preliminar de 6.282 registros.

Finalmente, Revisión de cuentas cero de Servicios Públicos Depuración de registros y usos diferentes a vivienda Cruce con datos de uso y calificación de construcciones Caracterización del sector y unidades prediales Definición de áreas potenciales para reúso Página 12 de 42 se excluyen registros con área construida menor a 36m² acorde con los parámetros de área mínima para vivienda del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, obteniendo 5.318 registros válidos que corresponden a un potencial de vivienda de 100.229 unidades.

En la Gráfica 1 y tabla 1 se detalla la localización de los lotes 3.291, lo que corresponde al 89% de los registros iniciales. Estos lotes contienen construcciones potenciales para el reúso de edificaciones para vivienda acorde con la metodología planteada definiendo así el área de estudio, y se ubican principalmente en las localidades de Chapinero, Usaquén, y Fontibón; adicionalmente, muestra el potencial de vivienda por localidad siendo predominante en Chapinero, Puente Aranda y Fontibón.

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

Gráfica 1: Caracterización del potencial de reúso para vivienda



Fuente: SDHT, Escuela de Hábitat SIS, a partir de UAECB

Tabla 1: Caracterización del potencial de reúso para vivienda


Potencial Vivienda por priorización	1	2	3	4	5
	11.087	11.362	7.056	18.849	51.875
	100.229				

Fuente: SDHT, Escuela de Hábitat SIS, a partir de UAECB

Componente físico

En términos de vetustez se debe tener en cuenta que la normatividad de sismo-resistencia se da por primera vez en el país con el Decreto 1400 de 1984 donde se mencionan los parámetros técnicos de ingeniería y arquitectura mínimos para garantizar la durabilidad de estas y que deberán ser evaluadas con el ente territorial correspondiente a través de la expedición de licencias de construcción. Posteriormente, la Ley 400 de 1997 “establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, con el fin de que sean capaces de resistirse, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.” (Ley 400 de 1997)

Estos parámetros han sido modificados y completados en el transcurso de los años. Teniendo en cuenta este parámetro y los antecedentes en experiencias internacionales tendríamos 1.613 registros (32%) que requerirían mayores intervenciones sobre la estructura de las edificaciones para que cumplan la normatividad actual, lo que puede incrementar los costos y perder la rentabilidad sobre una alternativa de reúso. El 68% de los registros restantes cumplirían preliminarmente con parámetros mínimos estructurales, sin embargo, se sugiere realizar estudios detallados para garantizar su durabilidad. A continuación, se detalla la distribución del potencial por periodo de tiempo. A continuación, presentamos datos de generados por el diagnóstico técnico de soporte de reúso de edificaciones para vivienda:

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

- El 69% tiene una vetustez posterior a 1985. ▪
- El 79% tiene puntaje de calificación superior a 43 según UAECD. ▪
- Solo el 24% se ubica en manzanas con un IC mayor a 2.5. ▪
- 67% en densidades de vivienda entre 0 – 110 viv/ha. ▪
- Tratamiento Urbanístico, 59% Consolidación, 30% Renovación, 7% Conservación. 49% sobre AAE Receptora de VIS

Componente entorno

- 48% cuenta con más de 3m² de espacio público por habitante.
- 60% con más de 2 m² construidos de equipamiento por habitante.
- 82% cercano a la red troncal en menos de 1km.
- Del 10% al 15% con problemáticas de entorno.


Componente socioeconómico

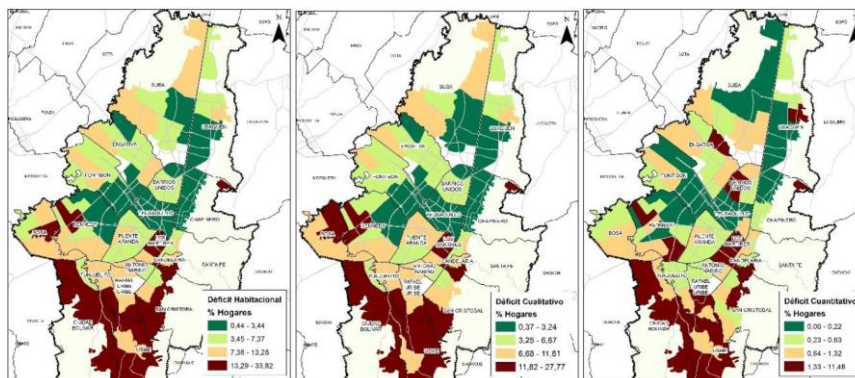
- Solo el 16% se encuentra en el quintil más alto de IPM mayor a 19 puntos.
- En los sectores potenciales predominan los hogares con ingresos mayores a 4 SMMLV.
- El tipo de tenencia presenta una distribución similar, sin embargo, predomina en propia totalmente pagada.
- Solo el 22% gasta menos de 30% en el valor del arriendo y el 82% en amortización de crédito.

En cuanto al déficit habitacional de los hogares donde las localidades del nor-oriental y el eje de la calle 26 concentra el menor déficit y el mayor hacia la periferia sur de la ciudad. Con relación a la distribución del potencial de reúso se observa en la Ilustración 5 que el 48% de los datos se ubican en el menor rango de déficit con 0,44 a 3,44 hogares y en menor proporción con 11% en el rango de 13,29 a 33,82 hogares, mostrando mayor peso del déficit cualitativo en el menor rango y en los demás sobre déficit cuantitativo habitacional.

Este parámetro de déficit nos permite concluir que el potencial sobre las áreas con déficit cuantitativo aportaría a la reducción de este, como también a la mejora de las condiciones habitacionales de aquellos registros que se ubican sobre el primer rango.

Gráfica 2. Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019



Fuente: SDHT, Escuela de Hábitat SIS, a partir de UAECD

En cuanto a actuaciones estratégicas el potencial se ubica en 23 de estas concentrando un potencial de 15.346 viviendas en 783 registros, relacionado al 15%, como se indica en la Tabla 2. Cabe mencionar que las actuaciones estratégicas son instrumento a largo plazo que permite revitalizar e incentivar la consolidación de diferentes usos y que, aunque en este momento no cuenten con las mejores condiciones de accesibilidad o proximidad a servicios públicos se prevé que un largo plazo sea cubierto, por lo cual representa un alto potencial para el desarrollo de iniciativas como la de reuso de edificaciones.


 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019


Tabla 2. Potencial de reúso en actuaciones estratégicas

Actuación Estratégica	# Registros	Potencial de Vivienda
Montevideo	55	3.412
Chapinero verde e inteligente	92	1.949
Zona Industrial	69	1.809
Pieza Reencuentro	81	1.257
Ferias	20	799
Nodo Toberín	60	781
Sevillana	32	700
Pieza RioNegro	21	695
Chucua La Vaca	34	667
Teleport-Santafé	70	614
Polo Cultural	38	612
Distrito Aeroportuario-Fontibón	27	414
Calle 72	30	314
Campin 7 de Agosto	29	281
Metro Kennedy	19	254
Fucha Metro	17	187
Eje Tintal	14	185
20 de Julio	25	139
Ciudadela educativa y del cuidado	23	117
Porvenir	17	89
Eje Puente Aranda	5	35
Borde Usme	2	24
Lagos de Torca	3	12
Totales	783	15.346

Fuente: Elaboración SDHT – SIS, a partir de POT, 2021

Acorde análisis preliminares de RenoBo para edificaciones en la localidad de Santa Fé estiman para el 2022 unos costos de adecuación entre \$2.446.555 m2 a 3.403.746 m2, teniendo en cuenta valor del inmueble, estudios, diseños, obras de adecuación e interventoría; factores variables según la vetustez, localización, conservación y área construida proyectada para vivienda.

Cabe mencionar, que si bien los costos metro cuadrado son significativos son diferenciales según la vetustez, normas de conservación, ubicación, estado actual de la edificación, entre otros factores dinámicos que no permiten definir un estándar de costos para este tipo de intervenciones.

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO CONTROL POLÍTICO	CÓDIGO: CTP-FO-004
	PRESENTACIÓN PROPOSICIONES	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

Este tipo de proyectos puede verse afectado en tiempo debido a ocupaciones informales o dificultades en la negociación del inmueble, como también en la reducida capacidad de captura de valor si se tiene como objetivo la generación de vivienda tipo VIP – VIS y mantener un costo de vivienda acorde con los ingresos de los hogares vulnerables.

Esta propuesta de meta está acorde al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, desde la normatividad vigente existen instrumentos de planeación, gestión y financiación del suelo que permiten desde las entidades territoriales dar directrices y lineamientos que incentiven el desarrollo e implementación de diferentes soluciones habitacionales como el reúso de edificaciones, que puedan apoyar estas iniciativas públicas y privadas en articulación con diferentes actores. La siguiente tabla indica los instrumentos aplicables para este tipo de alternativa habitacional.

Tabla 3. Instrumentos aplicables a reúso de edificaciones

Instrumentos de planeación	Instrumento de gestión	Instrumentos de financiación
<ul style="list-style-type: none"> Plan Maestro de Hábitat Plan Especiales de Manejo y Protección (PEMP) Planes parciales Plan vecinos Actuaciones Estratégicas 	<ul style="list-style-type: none"> Unidades de Actuación Urbanística Unidades de Gestión Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa 	<ul style="list-style-type: none"> Anuncio de proyectos Bancos inmobiliarios Derechos de preferencia Oferta preferente Declaratoria de desarrollo prioritaria Concurrencia de terceros

Fuente: Elaboración SDHT – SIS

Cordialmente,



DONKA ATANASSOVA IAKIMOVA
Concejala de Bogotá.
Polo Democrático Alternativo.
Coalición Pacto Histórico.



QUENA RIBADENEIRA.
Concejala de Bogotá.
Vocera Polo Democrático Alternativo.
Coalición Pacto Histórico.