**ACTA**

**CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

FECHA: 19 de noviembre de 2020

LUGAR: Reunión realizada de manera virtual con los miembros del Consejo, a través de la plataforma Google Meet

HORA INICIO: 14.39 H

**Asistentes:**

LILIANA RICARDO BETANCOURT Subsecretaria de Planeación Territorial (SDP), delegada de la Secretaria Distrital de Planeación y Presidenta del Comité

LUIS ANTONIO GUTIERREZ C. Delegado Instituto de Desarrollo Urbano

RUTH CUBILLOS SALAMANCA Curadora Urbana No.1

MAURO BAQUERO CASTRO Curador Urbano No.2

ANA MARÍA CADENA TOBÓN Curadora Urbana No.3

OSCAR GUILLERMO NIÑO Delegado Alcaldía Mayor de Bogotá

GIOVANNI RINCÓN ROMERO Representante Gremial CAMACOL

Secretaría Técnica (SDP):

ANTONIO EMIRO REY BAQUERO Director de Norma Urbana (SDP)

GUSTAVO ANDRÉS UQUILLAS Abogado Dirección de Ambiente y Ruralidad (SDP)

Invitados: Personal técnico vinculado a la Subsecretaría de Planeación Territorial y el equipo de formulación del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, perteneciente a la Secretaría Distrital de Planeación; invitados por parte de CAMACOL y de la delegada de las organizaciones cívicas, ecológicas y ambientales con asiento en el Consejo

**Tema: *“Reunión ordinaria Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, exposición por parte del equipo de la Secretaría Distrital de Planeación; tema tratamiento de desarrollo para la COT en el marco de la formulación del POT”***

Orden del día:

1. Verificación del Quórum
2. Observaciones y aprobación del acta de la reunión anterior
3. Exposición del tema objeto de la reunión
4. Exposición de observaciones por parte de los miembros del Consejo
5. Definición de compromisos

**DESARROLLO**

1. ***VERIFICACIÓN DEL QUORUM***

Se dio inicio a la reunión a las 2 y 39 minutos de la tarde, tras lo cual se verificó la existencia del quórum requerido para poder dar inicio a la reunión, contando con la presencia de un total de siete (7) Consejeros, número mínimo de miembros para obtenerlo, con lo cual se inicia la misma.

***2.Observaciones y aprobación del acta de la reunión anterior:***

En este punto la presidenta del Consejo pregunta al Secretario Técnico si se recibieron observaciones al acta de la sesión pasada, a lo cual se informa que solo se recibieron por parte del delegado del IDU, doctor Luis Antonio Gutiérrez, mismas que se incorporaron la documento final, precisándose que no se recibieron más observaciones en tal sentido, tras lo cual se somete dicho documento a aprobación de los miembros del Consejo, quedando aprobada.

***3. Exposición del tema objeto de la reunión a cargo del equipo POT – SDP:***

En este punto se le concede la palabra al Director de Norma Urbana, para continuar con la agenda de los talleres, precisando que el día de hoy va a ser más de presentación del tema de tratamientos.

En tal sentido el señalado funcionario señala que se deja a consideración de los Consejeros, y de acuerdo con el orden que se había expuesto con el resumen de las sesiones de aquí hasta el 10 de diciembre, se había señalado que se iba a abordar la exposición de todos los tratamientos y adicionalmente los soportes urbanos; vimos internamente desde la Secretaría que era muy denso solamente en dos horas exponer todos los temas, y en este momento se está proponiendo abrir esta exposición del modelo de ocupación del territorio en lo que tiene que ver con los tratamientos y lo que tiene que ver con todos los soportes urbanos, los cuales consisten en 7 temas, lo que implica que tratar dichos temas en las sesiones de hoy y de hoy en ocho días, para para para poder digerir todos estos temas y sobre todo tener un espacio más de comprensión y un espacio más de reflexión a todos estos temas entonces se presenta a manera de propuesta para que vayamos en la exposición de los temas y la realización de los talleres hasta el 17 de diciembre inclusive, para que el día de hoy se aborde el tema del tratamiento de desarrollo, el tratamiento de consolidación y el tratamiento de mejoramiento integral. Para la sesión de hoy en ocho días también tendríamos exposición de los soportes urbanos en lo que tiene que ver con Espacio Público con movilidad y servicios públicos y con el tema de soportes dotacionales, finalizando de hoy en ocho días, con el tratamiento de renovación urbana y el tratamiento de conservación, para abordar el 13 de diciembre la exposición de Piezas Rurales y el taller de cambio climático, y para el 10 de diciembre sería abordar el taller del tratamiento de desarrollo, el tratamiento de consolidación y el tratamiento de mejoramiento integral que se va a exponer hoy; y cerrando el 17 de diciembre con el taller de los soportes urbanos, el tratamiento de renovación urbana y el tratamiento de conservación. Cronología y programa ajustados a lo que se acaba de exponer, situación que se deja a consideración de los miembros del Consejo.

 En tal sentido se inicia con la exposición del tema de tratamiento de desarrollo, presentado por parte del arquitecto Luis Carlos Rosado, presentación que se incorpora a la presente acta y hace parte integral de la misma.

Toma la palabra el señalado profesional, quien señala que el equipo de plan de ordenamiento territorial efectúa la presentación, precisando que es un documento que actualmente está en construcción, dado que se está en el proceso de formulación y se está avanzando en tal sentido, y es importante señalar que el enfoque de la misma está dado sobre la propuesta y lo que lo que se está proponiendo en temas diferentes a lo que tenemos hoy en día en la normativa.

Se le concede la palabra a la arquitecta Juliana Ossa de la Dirección de Planes Parciales y del grupo POT de la SDP, quien presenta el avance de las temáticas a cargo de dicha Dirección, el cual corresponde a tema que está en proceso de construcción habiendo temas que se están detallando con más precisión definiciones generales, en términos de tratamiento que incluyen ampliar una visión de desarrollo potencial es un componente urbano incluye las políticas de mediano plazo sobre la actuación del suelo y las áreas de expansión, también incluye la estrategia de crecimiento de la ciudad, señalando que la presentación a su vez se divide en dos componentes:

- General: Política de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de recursos naturales; Normas urbanísticas estructurales

- Urbano: Política de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano; estrategias de crecimiento y ordenamiento de la ciudad; Norma Urbanística y tratamiento de desarrollo.

Se precisa que el tema del componente general se presentará respecto de los temas fundamentales que ha sido producto de las cartas y recomendaciones que en tal sentido han remitido los curadores como los gremios, es esa preocupación por los tiempos de adopción de los planes parciales, la gestión del suelo y la relación entre la cantidad de viviendas que se tiene que generar y realmente lo que se está generando, obliga a generar mecanismos que propicien acelerar y hacer más eficiente el proceso urbanístico, lo que implica que derivado del diagnóstico, se ven diferentes tipos de pruebas que nos hablan de una necesidad de integración institucional entre lo público como lo privado.

En relación a la gestión del suelo se espera que respecto de los planes parciales, se busca llegar a la adopción de tales instrumentos estableciendo mecanismos que permitan su concordancia y correcta interacción entre diferentes instrumentos.

- Fortalecimiento del Comité Técnico de Planes Parciales

- Estructura de Coordinación y seguimiento a procesos

- Claridad normativa y actualización de la Estructura Ecológica Principal

Se describe el programa de vivienda de interés social, efectuándose un análisis de efectos de la norma nacional y distrital, una conceptualización de la misma, y la descripción de la obligación – incentivo asociada a dicha clase de vivienda, precisando que existe una gran demanda por esas clases de vivienda; se describe la obligación VIP y VIS en tratamiento de desarrollo, planteando la obligación del 20%, generando un índice de construcción mínimo equivalente, y unas condiciones a ser definidas por el POT; se define la metodología de traslado de proyectos al distrito, se incorpora la mezcla de usos y generar incentivos que serán ya producto de un decreto reglamentario ya definido, señalando cuál es el mínimo exento y que tales incentivos generen unas condiciones y características para garantizar un buen producto. Generar unos controles para que el acceso a la vivienda exista asociado a un derecho preferente a las familias que accedan a VIS y VIP.

Se continúa con la parte de la revisión de la clasificación del suelo en el tratamiento desarrollo, para lo cual se hizo una actualización para tener en cuenta todas las zonas de desarrollo que se encontraban en suelo expansión y ya pueden incluirse a suelo urbano porque ya fueron planes parciales adoptados en las condiciones de soporte infraestructura.

Se revisaron las condiciones socioeconómicas y de déficit de vivienda, revisándose algunas zonas que tienen una vocación más rural con el fin de generar un balance en el área urbana, revisándose 7 puntos específicos que serían:

- POZ Usme

- Planes Parciales ubicados en zona de influencia del Relleno Sanitario Doña Juana, Planes Parciales en suelo de expansión

- Bosa

- Kennedy

- Fontibón

- Engativá

- Usme

- Franja de Adecuación Cerros Orientales

Dentro del Decreto 190, mas las UPZ, señalaron un total de 6655, 25 hectáreas como tratamiento de desarrollo; sin embargo el proceso de tratamiento desarrollo es dinámico requiere actualización y se establece que nunca se ha llevado a cabo una actualización y un protocolo del procedimiento para tal fin. En tal sentido, el equipo de planes parciales con la dirección de información, cartografía y estadística, hizo un levantamiento de 1600 polígonos, así como un barrido de todos los planes parciales adoptados, los que tenían licencia, así como también una identificación de las licencias de Urbanización, los proyectos urbanísticos y la verificación contra licencias de construcción por obra nueva y aerofotografía y con eso se logró hacer una actualización del tratamiento en el cual en este momento existen 4953 hectáreas.

En este punto toma la palabra el arquitecto Diego Aguilar, y a partir del resultado anterior de las 4953 hectáreas, también se hizo un trabajo complementario, asociado a un proceso de depuración del tratamiento desarrollo, descontando aquellas áreas que no van a contar dentro de este suelo disponible, descontando áreas de servidumbres de alta tensión, reserva vial, plataforma territorial de equipamientos, suelo protegido entre otros, en planes parciales de desarrollo y en el resto del tratamiento que en aquellas áreas que se que se desarrollan por medio de licencias urbanísticas para darnos un total de 2323 hectáreas que hay que descontarle a este suelo que queda disponible, para que dé un resultado de 2630 hectáreas de suelo disponible, precisando que es importante recalcar que estas son áreas preliminares sujetas a modificación.

Se realizó un análisis de suelo disponible en tratamiento de desarrollo y potencial para vivienda, basado en los siguientes criterios:

1. Filtro de Planes Parciales, descartando los planes parciales adoptados y los planes Parciales predelimitados

2. Evaluación de escenarios a corto, mediano y largo plazo, así como Planes Parciales de Desarrollo con densidad restringida

3. Definición de Densidad Promedio, basado en tres escenarios: aquellos planes parciales adoptados por un solo uso residencial, planes residenciales con uso mixto y de ahí se fueron encontrando diferente respuestas de densidades de acuerdo a los productos que generan estos planes parciales y a partir de ahí se utilizó ese producto para poder aplicarlo y proyectar los planes parciales predelimitados que no contaban con una cantidad determinada de área.

Se definió una densidad diferencial según las condiciones espaciales del territorio, ya sean ambientales, topográficas y áreas sujetas a explotación minera, para poder encontrar el suelo disponible como tal para vivienda.

Para el caso del componente urbano bueno, entramos a la segunda parte ya es el componente urbano se definen los lineamientos de la propuesta de la revisión del POT en relación con el tratamiento de desarrollo, a saber:

1. Estructura Ecológica Principal

2. Región

3. Población

4. Movilidad

5. Revitalización

6. Sistema de Cuidado

Se describen las estrategias del bordes del tratamiento de desarrollo, precisando la definición de la visión regional y la convergencia, describiendo de igual amanera unos lineamientos de tipo ambiental, social y económico, temáticas que de igual manera se encuentran en proceso de formulación, generando mecanismos de desarrollo formal de vivienda en el borde.

Se describen las normas diferenciales respecto de los Distritos en que se dividirá la ciudad, definiendo en tal sentido una serie de condiciones asociadas a:

1. Soportes Urbanos como malla vial y sistema de transporte público masivo, espacio público y equipamientos

2. Potencial para futuros desarrollos, como el balance en la oferta de usos diferentes a la vivienda e intensidades de usos con base en sus condiciones, localización en el MOT y características ambientales

3. Condición de amenaza, entendidas como limitaciones o condicionantes ambientales para el desarrollo

4. Temas ambientales, como normas o medidas específicas en relación con su desarrollo

Se realiza un análisis de distritos con área representativa de tratamiento de desarrollo, específicamente respecto del POZ Norte, el POZ Usme y Bosa

Se presenta de igual manera la propuesta preliminar de intensidades y mezcla de usos, de acuerdo con la descripción del área de actividad, su correspondiente descripción y su localización al interior del distrito, centrado en un tema de edificabilidad y escalas y es donde se tienen diferentes tipos de intensidades: zonas que son de alto intercambio regional de centralidad, que tienen transporte masivo como el metro y Regiotram movilidad de alta capacidad pero además sostenible.

 La actividad media que busca un balance entre los usos, que corresponde a la mayoría del territorio; una baja que tiene que ver con las áreas que tienen restricciones, tales como los cerros de suba, Cerros orientales y áreas que tienen unas características muy especiales, y la muy baja que corresponde a zonas de alto valor ambiental y que por sus características es necesario restringir al máximo, pero permitiendo un desarrollo sostenible de esas áreas.

Se describen las áreas de actividad especial, correspondientes a las áreas de influencia del Aeropuerto El Forado, el área de influencia del relleno sanitario Doña Juana, las áreas de fortalecimiento del uso dotacional, las áreas de actividad especial de los POZ Norte y de Usme y los predios con permanencia del uso dotacional

Se entra a describir la norma urbanística, precisando que se realizó un trabajo en conjunto con las direcciones de Planes Maestros y Taller del Espacio Público para definir aquellos lineamientos que deben quedar en el articulado del POT; se describen las cargas locales a ser incorporadas en el mencionado POT, entendidas como el soporte urbano básico producto el proceso Urbanización que permite de manera preliminar suplir las necesidades básicas de la población en el territorio.

Hoy en día la norma tiene una obligación del 25% para espacio público y equipamientos, del 17 para la obligación de espacio público y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento, obligación que no responde a las necesidades de la población futura y a las necesidades en general de la población; esta obligaciones en términos de suelo y lo que se busca a partir de un estándar por habitante, encontrar esa manera de responder a estas necesidades de población, entonces para el cálculo de la obligación, debe ser aquella que sea mayor entre el 17% del área neta urbanizable y el resultado de un coeficiente que responde a esas necesidades. de población, y lo mismo para el equipamiento, el cálculo de la obligación será aquella mayor entre el 8% del área neta urbanizable y el resultado del coeficiente mínimo de equipamiento por habitante.

Se definió el estándar necesario para poder suplir el déficit existente, entonces se definieron 6 metros para carga local de espacio público efectivo, y para equipamientos se definieron 17 metros cuadrados construidos de equipamiento comunal público por habitante, o el 0,90 de suelo por habitante en equipamiento comunal.

El decreto reglamentario generará las condiciones para el cálculo de cesiones para espacio público y equipamiento de áreas especiales como los cerros de suba, áreas de revitalización, áreas con área neta urbanizable inferior a 800 metros cuadrados y áreas de mejoramiento integral.

Se exponen las formas de cumplimiento de la obligación, definiendo las formas en que se deberá llevar a cabo dicho cumplimiento respecto del espacio público, con el fin de poder cumplir la meta que se quiere de 6mts 2 por habitante, lo que implica que el cumplimiento del objetivo aplica únicamente respecto de parques plazas plazoletas y zonas verdes. A su vez se busca que en el Decreto Reglamentario, se podrá precisar la composición de esta obligación, pero ningún momento se podrá reducir el estándar de espacio público.

Para la adquisición y adecuación del suelo de protección, el lineamiento que se deja es que no se mezclan las cargas locales con la estructura ecológica, principal y el suelo de protección, ya que son cargas generales y se evaluarán alternativas para que en el desarrollo de reparto de cargas y beneficios de los diferentes tratamientos de los Derechos de Edificabilidad, se pueda tener esos suelos de importancia ambiental.

Para el caso de los equipamientos, la forma de cumplimiento en planes parciales de desarrollo, el cumplimiento de la obligación no permitirá la compensación de las áreas; en el decreto reglamentario también se definirán los criterios de proximidad a parques mayores de 5 mil metros cuadrados cuya meta se pretende y a los nodos de equipamiento comunal, ya que son una prioridad para lograr consolidar una red de servicios básicos en cercanía.

Se explica la forma en que operará la fragmentación respecto de la cesión del espacio público, dependiendo si el área de la sesión es menor a 5000 metros cuadrados, dicha área debe corresponder a un solo globo, para aprovechar al máximo los espacios y que suplan las necesidades de la población; en los Planes Parciales con área neta urbanizable, menor o igual a 2 hectáreas, la distribución del área de cesión para espacio público se debe destinar generando un globo con el 70% de la cesión; y el resto se cesión, se podrá distribuir con globos no inferiores a 1000 metros. .

Para los planes parciales con áreas superiores a 2 hectáreas, el área producto de cesión para espacio público se distribuirá generando un globo con el 50% de la cesión; el resto de la cesión se podrá distribuir con globos cuyas condiciones se establecerán en el Decreto Reglamentario.

Para equipamientos, la fragmentación de la sesión, si el área resultante de la sesión es menor a 1.3 hectáreas, se deberá distribuir en un solo globo de terreno; cuando la cesión sea mayor o igual a 1.3 hectáreas , se deberá distribuir en globos mínimos de 1.3 hectáreas y aquello remanentes menores a 5000 metros cuadrados deberán hacer parte de otros globos que en conjunto sumen 1 punto 3 hectáreas con otras áreas de sesión, con el fin de generar nodos de equipamientos.

Se define a su vez la forma en que se llevará a cabo la compensación en zonas de cesión, precisando que en planes parciales no se permitirá la compensación; y en el resto de tratamientos, es decir en los predios que se desarrollan por medio de licencia de Urbanización, se deberá compensar la cesión para espacio público, si esta es igual o menor a 300 metros2 en aquellas áreas no consolidadas, o aquellas áreas que tienen algún déficit en espacio público.

Y si la cesión es igual o menor a 1000 metros, en áreas con alta calidad ambiental o que tienen superávit de espacio público, podrá compensar si es igual o menor a 1000 metros cuadrados; para equipamientos, el área mínima para la cesión se permitirá solo si la misma es igual o inferior a 500 metros cuadrados.

Se describen los lineamientos y normas referentes a pagos compensatorios, equivalencia de suelos y construcción para cesiones de equipamiento, con condiciones como el control ambiental, alamedas porcentajes de zonas duras, accesibilidad, localización, cerramiento y configuración geométrica entre otros, se definirán en el decreto reglamentario.

Se exponen los aspectos asociados a la norma urbanística, qué tiene que ver más con la parte del tejido urbano de la ciudad, describiendo que se llevó a cabo un análisis de literatura asociada al tejido urbano y de los planes parciales resultantes de la adopción de planes parciales de desarrollo desde el 2000 hasta la fecha, para ver en ese marco normativo cuál fue el tejido urbano resultante que se generó a partir del decreto 190 de 2004, respecto del cual se generaron algunos lineamientos, buscando que los términos generales queden en el POT y el detalle se especifique en el decreto reglamentario a partir del análisis más detallado con modelaciones y revisión de todos estos aspectos.

Se definen 5 lineamientos en tal sentido:

- Estructura de la malla vial peatonal, vehicular y espacios públicos

- Lineamientos de tamaño de super manzanas asociada a ciertos usos, como dotacional y comercio

- Lineamientos de tamaño de manzanas, análisis de los Planes Parciales aprobados, generando tramas urbanas más permeables para el peatón, tamaño entre 1 y 1.3

- Proporción entre altura de las edificaciones y el ancho de vías, de acuerdo con las distintas proporciones estudiadas, buscando de manera ideal una proporción 1:1, para generar condición de poco cerramiento para el peatón.

- Manejo para los primeros pisos, relación entre espacio público y privado, primeros pisos activos, definir los lineamientos para ese 75% restante y cómo deberían ser; si no es cerrado, cuáles son las condiciones de apertura de fachada, mezcla de usos y desaparición de espacios ciegos o culatas que generen ese atractivo para la ciudad.

Se definen una conclusiones en torno del ejercicio señalado, en relación con los siguientes aspectos:

- Política de Gestión del Suelo

- Vivienda de Interés Social y Prioritario

- Clasificación del suelo de las áreas de tratamiento de desarrollo

- Normas diferenciadas por territorios (MOT – Bordes – Distritos)

- Estrategia de Borde del Tratamiento de Desarrollo

- Obligación de cargas locales

- Norma Urbanística

Toma la palabra el Director de Norma Urbana, agradeciendo al grupo POT por la presentación, preguntando si existen dudas o si bien se puede continuar con el siguiente punto de la exposición.

Al no haber dudas en tal sentido, se aborda el tratamiento de consolidación por parte de la Dirección de Norma Urbana, se precisa que es un tratamiento que en este momento se encuentra en proceso de construcción, mismo que depende de los demás tratamientos y de las demás interacciones entre las diferentes dependencias de la SDP; se reitera que es información sujeta a cambios y se esperan los aportes que puedan efectuar los consejeros en relación con dicho tema; se precisa que dicho tratamiento ocupa un porcentaje importante en la ciudad; se define el tratamiento como “El cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, en el que se establecen las directrices ara mantener condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes (art.1º Decreto 1232 de 2020)”

- Consolidación Urbanística

- Consolidación General

Se propone una caracterización respecto de la primera, teniendo como referencia los siguientes puntos:

- Aprobadas con normas anteriores al Acuerdo 7 de 1979

- Aprobadas con normas posteriores al Acuerdo 7 de 1979

- Aprobadas con Acuerdo 6 de 1990

- Aprobadas con normas del tratamiento de desarrollo POT (decreto 327 de 2004)

- Aprobadas con normas del Decreto 564 de 2012

Consolidación General, entendido como la encaminada a afianzar las condiciones de edificabilidad otorgadas por la UPZ, sin que se generen nuevos procesos de densificación, diferentes a los que tienden a consolidar la edificabilidad de los sectores regulados por la modalidad.

Se definen los criterios de la consolidación urbanística , respecto a:

- Loteos individuales

- Agrupaciones y Conjuntos

- Áreas identificadas como comerciales en los planos urbanísticos

- Áreas provenientes del desarrollo con marco normativo basado en el POT

- Áreas provenientes de Planes Parciales de Desarrollo

- Predios dotacionales que cuenten con Planes de Implantación o Planes de Regularización

Se describe la consolidación general, precisando las condiciones de cada uno de los tipos planteados (tipo 1 y tipo 2)

De igual forma se exponen los criterios aplicables a la consolidación general tipo 2, y los criterios para su aplicabilidad, describiéndose cada uno de los 5 escenarios en que serían implementados.

Se hacen una precisiones asociadas al tema de los dotacionales e industrias, señalando que los predios categorizados en esta clase no tienen asignado un instrumento de ordenamiento específico, lo que implica que se les debe garantizar su permanencia, y en las áreas de actividad y manejo se les debe asignar la categoría de impacto a que haya lugar: el tratamiento signado debe ser consecuente con la propuesta general del modelo, las condiciones de la zona y los instrumentos que hayan sido adoptados para ello; para el caso de dotacionales, se les asigna la categoría de consolidación urbanística o general, de acuerdo a los criterios de cada modalidad.

Para el caso de los ampliación de la modalidad de consolidación urbanística, se exponen los criterios aplicables de acuerdo con la época en que fue expedido el acto administrativo que las reglamenta; en tal sentido se establece que:

- Las aprobadas con anterioridad al acuerdo 7 de 1979, se le asignan unos índices resultantes, los desarrollos residenciales están limitados; la norma volumétrica opera bajo un rango en el que se haya desarrollado la urbanización y se aplican criterios para el aislamiento entre edificaciones.

- Para las aprobadas con normas del Acuerdo 7 de 1979: norma volumétrica según el rango en el que se haya desarrollado la urbanización; aislamiento contra predio vecino, aislamiento entre edificaciones y patios.

- Para las aprobadas con el Acuerdo 6 de 1990: índices resultantes, norma volumétrica según altura que haya desarrollado la urbanización; aislamientos mínimos dependiendo del número de pisos;

- Para las normas aprobadas con tratamiento de desarrollo POT, se establece que los índices corresponden a los que se hayan establecido en la resolución de urbanismo; la norma volumétrica se aplica según uso y altura y el aislamiento según el uso y el número de pisos.

Aproximación a la norma, definiendo altura, tipología y antejardines, de acuerdo con las existentes según la correcta aplicación de las normas previstas para la Licencia de Construcción, señalando la cartografía de la modalidad y las Normas Comunes.

Se describe la base de la norma para la consolidación general, señalando la altura, de acuerdo con cada tipología, así como su correspondiente cartografía de la modalidad y sus respectivas normas comunes.

***4. Observaciones por parte de los miembros del Consejo***

Toma la palabra el delegado de los gremios de la construcción, quien efectúa unos comentarios respecto de las dos presentaciones, señalando que comienza con el tema la entrega de zonas de cesión, tema que ha sido muy importante al interior de CAMACOL desde hace varios años, debido a que el trabajo que ha hecho el gremio frente a la pedagogía y la celebración de esta tipo de trámites es bien importante, tema que lidera el equipo jurídico de CAMACOL, y se invita a que exponga las actividades realizadas, para lo cual se otorga el uso de la palabra al doctor Samir Eduardo (----), señalando que el tema de las zonas de cesión resulta de gran importancia para el gremio, habiendo parte del enfoque gremial de racionalización y simplificación de trámites para concretar un poco los tres puntos en los que el gremio ha servido de interlocutor para agilizar, virtualizar y racionalizar este trámite puntual o este procedimiento, para lo cual se van a plantear tres puntos concretos o tres hitos importantes, todos saben que la administración tuvo una gran iniciativa con el decreto 545 donde se pretendió en su momento (2016), agilizar la gestión de este trámite; sin embargo desde su momento el gremio planteó ciertas reflexiones sobre este decreto en el que puntualmente, para llegar a nuestro actual decreto 845, en su momento se planteó que si bien era una buena iniciativa para agilizar las entregas de zonas de cesión, y que el objetivo principal era aumentar el índice de espacio público efectivo para Bogotá, esta normatividad afectaba un poco la seguridad jurídica para quienes adelantan esta gestión del trámite; en su momento se encontraron unas oportunidades de mejora en cuatro aspectos puntuales: el concepto de las entregas de zonas de sesión, que fue un concepto muy novedoso y que en su momento se intentó implementar, también las entregas anticipadas y las entregas parciales; principalmente y todos los presentes estamos en sintonía en este punto, es que las entregas simplificadas en su momento presentaban unas oportunidades de mejora frente a las solicitudes de licencias, que antecedían al 2010, decreto que mencionaba la no contemplación del tema de prórrogas, de validaciones, de modificaciones; lo que sirvió de oportunidad de mejora desde un principio en la necesidad de modificar este este concepto o por lo menos este punto en el decreto 545. Esto fue el primer planteamiento, pero también hubo un segundo planteamiento frente a las exigencias técnicas que se estaban exigiendo a los urbanizadores, atendiendo a que existía una gran dificultad para cumplir con estas exigencias técnicas, para obtener los paz y salvos; un tercer punto fue respecto al tema del comité de verificación para casos difíciles donde se presentarán cuellos de botella de gran importancia, entonces este comité en su momento se vio como una buena iniciativa, pero faltaba algo muy importante, y era la implementación periódica de este Comité, para dar soluciones efectivas a los trámites. Y finalmente se hace una reflexión en los recursos financieros para atender estas exigencias técnicas; esto fue inicialmente el decreto 545, se decía desde el gremio que desde estos cuatro puntos y con el fin de garantizar la seguridad jurídica e incrementar la productividad en este procedimiento del sector, planteamos estás reflexiones, se radicó la posición gremial, se tuvo bastante interlocución con el departamento administrativo, con el DADEP, que ha sido muy receptivo con el gremio, pero entonces viene el segundo hito de gran importancia para este procedimiento, que si bien ya venía con algunas oportunidad de mejora en las entregas simplificadas, la administración tiene otra iniciativa muy valiosa que surge con el decreto 058 de 2018, decreto que ordena o establece a cargo de diversas entidades distritales, la obligación de establecer e implementar medidas para racionalizar, para virtualizar, para simplificar los trámites a su cargo, pues trae un componente muy importante y es la virtualización, concepto que se planteó en su momento y que abarcaba dos puntos principales:

Uno que era la desmaterialización y otro que era la inmaterialización, lo que implica que todos los procedimientos se llevan a cabo de manera electrónica de principio a fin; para el trámite entrega y titulación de zonas de cesión, se requieren visitas técnicas, señalando que existe un rezago tecnológico que es importante que sea contrarrestado, pero desde antes de la expedición del Decreto 058 venia desde antes una iniciativa del Distrito muy valiosa y que hoy en día ha cobrado gran importancia y es la ventanilla única de la construcción, señalando que desde el gremio se promovió como una iniciativa valiosa, que debe vincularse a todos los tramites y de manera puntual a los correspondientes a los de entregas de zonas de cesión; el DADEP se encuentra en el grupo B descrito por el Decreto 058, señalando que tales entidades, van a tener que implementar estas medidas en el primer semestre de 2019, a lo cual viene el tercer hito, y es la implementación de una virtualidad completa, derivado de lo señalado por el Decreto mencionado, el cual supera los vacíos normativos del Decreto 545 de 2016, fortalece el tema del Comité de Verificación, fortalece el tema y los conceptos de virtualización, por lo cual cobra mucha importancia esta norma porque permite cambial la forma en que se vienen adelantando los procedimientos que se llevan a cabo al interior de la entidad; en que se encuentra a la fecha el gremio: se resalta la necesidad de continuar con la pedagogía del Decreto 845 de 2019, en razón de los inconvenientes que han venido presentando algunos urbanizadores en relación con el tema de las entregas simplificadas, con algunos conceptos de buen estado superficial, lo que implica continuar con la pedagogía, y vincular este proceso a la ventanilla única de la construcción, en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, quien como cabeza del sector debe promover tales actividades; hace algunas semanas se pudo manifestar frente a las entidades partícipes en este trámite, la oportunidad de implementar las mesas de soluciones que dieron tan buenos frutos en su momento, continuar con la mencionada pedagogía y se está muy atento a participar en los Comités interinstitucionales para aportar estrategias que permitan aportar de manera más efectiva el mencionado Decreto.

Retoma la palabra el delegado gremial ante el Consejo, quien señala que el objetivo de la intervención, es que ese tema es uno respecto del cual se tuvo total identificación respecto de lo expuesto por la administración, pues es algo con lo que se encuentran totalmente comprometidos, y señala de igual manera el compromiso del gremio para apoyar en relación con la pedagogía mencionada previamente frente a los urbanizadores, la entrega de zonas de cesión de los planes parciales actualmente adoptados es un tema en al cual se viene trabajando y es el objeto de las propuestas de innovación para la virtualización de los trámites que se vienen adelantando; termina señalando algunas reflexiones sobre lo planteado por el Decreto 221, mencionando una presentación sobre los escenarios posibles a raíz de las modelaciones, en el cual se expone la siguiente información:

- Recuadros verdes como escenarios viables, puesto que el número de viviendas resultantes no supera la capacidad predial mínima (544 viviendas)

- Recuadros amarillos: escenarios posibles, pero cuyo planteamiento urbanístico debe aprovechar al máximo las áreas libres para cumplir estándares de habitabilidad

- Recuadros rojos: escenarios inviables

Información asociada a productos inmobiliarios modelados, escenarios con 42, 50 y 60 mts2; número de unidades posibles dependiendo los índices de construcción, y si efectivamente se hace uso de los incentivos; numero de unidades y dependiendo del índice de construcción; esa segregación entre lo posible y lo no posible, está dada por el porcentaje de área libre que logre el proyecto; no hay un estándar para determinar el porcentaje de área libre que logra el proyecto (90%, 70%), determina los estándares de habitabilidad y ahí se encuentra esa segregación; cuando se empiezan a aplicar los incentivos, y se den cuenta que pocas veces se podría llegar al índice de construcción 2, que es el cual al que llegan los constructores en sus ejercicios de modelación, pero si se toman los estándares de habitabilidad, hay una restricción absoluta en encontrar esos escenarios, que al final se vuelven el propósito de la norma, la cual debe llegar a incentivar el aprovechamiento del uso del suelo por encima de los índices de construcción básicos; esto implica que se debe revisar la adopción de las viviendas de interés social que entran dentro del estándar de habitabilidad, porque se otra forma, si no se puede llegar a los índices ideales, se va a tener dos consecuencias: la primera es que llegar al ideal mínimo del área para la unidad habitacional va a incentivar proyectos localizados en los márgenes occidentales y sur de la ciudad, donde se ve que el mercado se enfoca en este tipo de productos inmobiliarios (352 proyectos actuales de vivienda social), de los cuales 172 tienen áreas iguales o mayores a 42 mts2; esta determinante es bastante importante de analizar antes de pensar incorporar el 221 dentro del POT; existen grandes desafíos en analizar esta norma en términos de las restricciones del mercado y las restricciones del estándar de habitabilidad, y por último establecer si esa modelación puede encontrar en esos escenarios verdes, o sea viables, cual es efectivamente el precio del suelo que correspondería a los incentivos ya que ellos dependen de unos topes de los precios de la vivienda, habiendo una disparidad entre lo que puede encontrar en un escenario de que el precio del suelo sea el 18% de las ventas del proyecto, observándose que hay una disparidad entre la realidad y donde se quiere que se construya esa vivienda VIS; el mejor escenario viable que es el de los incentivos del 20% a un precio de 626.000 pesos el metro cuadrado, cuando en realidad los precios no bajan de dos millones de pesos el metro cuadrado en zonas centrales o zonas relacionadas al transporte público, que es una de las variables, lo que implica que no hay una correspondencia de rango de precios, observaciones que se pueden convertir en aportes a tener en cuenta antes de su incorporación el interior del POT, respecto de lo cual se sigue analizando la forma de implementar el Decreto 221, solicita que se pueda enviar la información, para que se conozcan los criterios para efectuar las modelaciones, los precios del suelo, información que pueda aportar respecto de los incentivos VIS, para que se pueda revisar el aumento del licenciamiento de tales proyectos en la ciudad.

Toma la palabra el arquitecto Luis Carlos Rosado, quien contesta a lo expuesto por el representante de CAMACOL, señalando que respecto del primer tema, efectivamente hay que recordar el alcancel del POT y hay que diferenciar que se está hablando de una política de gestión del suelo que va a buscar hacer un andamiaje interinstitucional, y tratará el tema de seguimiento y entrega de las zonas de cesión, señalando que el POT no llega a tener ese nivel de detalle, ni se busca que lo tenga, porque los procesos y las dinámicas cambian, y resulta importante la presencia de CAMACOL una vez se llegue al tema del Decreto Reglamentario del POT y como se da el cumplimiento, los procesos y lo que se requiere para facilitar el proceso, dentro del marco del alcance del POT y su decreto reglamentario y los asociados en relación con las entregas regladas por el Decreto 545; de todas formas se solicita la remisión de la información, con el fin de analizarla y definir que elementos de la misma se pueden dejar en el POT de manera general, y cuales dentro del Decreto reglamentario, para después ya entrar a revisar en profundidad; y lo segundo recalcar que el Decreto reglamentario sobre VIS y VIP tenía como objeto la promoción de dicha clase de vivienda, aclarando que no es que se vaya a incorporar el Decreto 221 en el POT, sino que un tema son los asuntos estratégicos, y otro el hecho de que se necesiten incentivos, unas obligaciones, condiciones para los mismos, pero las mismas no pueden ser tema del POT, como por ejemplo lo dispuesto por el 221, el cual genera unas dimensiones mínimas de vivienda para ser objeto de incentivo, situación que cambia en el tiempo y no tiene sentido incluir ese tipo de premisas en un instrumento tan poco flexible como resulta ser el POT, lo cual implica que dicha norma no se va a incorporar en dicho instrumento de ordenamiento; de igual manera se debe entender que el 221 se generó con la intención de promover, pero buscando que la vivienda VIS y VIP cuente con unas condiciones urbanísticas, que se encuentran reguladas de igual manera por el Decreto 190 de 2004; se mencionan los estándares ideales, así como los topes donde llegan los promotores, pero también se sabe que el rango 3, es el que se encuentra en la mayoría del territorio y es ahí donde está muy enfocado uno de los incentivos asociado a la edificabilidad adicional, porque se está buscando con el nuevo POT permitir la mezcla de usos, lo cual se convierte de por sí en un incentivo, y se quisiera que fuera aun mejor como incentivo; señala que resulta importante contar con la información de CAMACOL, señala que se tendrá mesa de trabajo con la Secretaría Distrital del Hábitat, y si se puede enviar la información descrita con el fin de evaluarla y revisarla, reiterando que es otro marco normativo, buscando no solamente realizar obligaciones sino generar incentivos, que es lo dispuesto en el marco del 221, buscando una transición de un modelo dispuesto por el Decreto 190, adoptando una serie de incentivos.

El representante de CAMACOL se compromete a hacer llegar la información técnica con la que cuentan y señala que en la mesa que se va a tener y que de mencionó de manera previa, se podrán discutir las conclusiones señaladas.

El director de norma urbana señala que en la próxima sesión se trataría el tema de tratamiento de mejoramiento integral, junto con el tema de soportes urbanos.

***5. COMPROMISOS:***

Los compromisos adquiridos en el marco de la presente reunión del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, consisten en los siguientes:

* Envío del acta de la sesión del día de hoy para revisión y aprobación de los miembros.
* Envío de las dos presentaciones realizadas el día de hoy, para conocimiento de cada uno de los Consejeros
* Envío por parte de CAMACOL de la presentación y de los documentos expuestos y mencionados en la sesión del día de hoy

En este punto se da por terminada la sesión, siendo las 16:37 horas, del día 19 de noviembre de dos mil veinte (2020), y se firma por los que intervienen en ella.

**LILIANA RICARDO BETANCOURT LUIS ANTONIO GUTIÉRREZ CLAVIJO**

**Presidenta CCOT**  **Delegado por parte del IDU**

**RUTH CUBILLOS SALAMANCA MAURO BAQUERO CASTRO**

**Curadora Urbana No.1 Curador Urbano No.2**

**ANA MARÍA CADENA TOBÓN OSCAR GUILLERMO NIÑO**

**Curadora Urbana No.3 Delegado Alcaldía Mayor de Bogotá**

**GIOVANNI RINCÓN ROMERO**

**Delegado organizaciones gremiales de Bogotá**

Secretaría Técnica

 **ANTONIO EMIRO REY BAQUERO**

 **Director de Norma Urbana**

 **GUSTAVO ANDRÉS UQUILLAS PRIETO**

 **Abogado Dirección de Ambiente y Ruralidad**