



Así afronta el sector edificador la coyuntura por el Covid-19

Norma Urbana

El 19 de abril, cerca de 120 representantes de las empresas afiliadas participaron en el **Comité de Norma Urbana** realizado por la Regional de forma virtual. A continuación las principales conclusiones.

DESAFÍOS DE LA NORMA URBANA EN EL DISTRITO

Armando Lozano, director de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP)

Actualmente la dirección de Norma Urbana de la SDP se encuentra realizando una revisión de la totalidad de la normativa vigente en el Distrito, incluido el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Como resultado del diagnóstico, la entidad ha determinado que entre los principales retos a los que se enfrenta la actual administración están:

- Producir un avance hacia la simplicidad de la norma urbana, tanto en lenguaje como en aplicación.
- Garantizar su operatividad, que realmente se ejecute y concrete los objetivos de ordenamiento de la ciudad transformando el espacio urbano.
- Consolidar un enfoque normativo que, además de dejar una redacción clara, se base en principios generales que permitan un mayor entendimiento de las directrices establecidas.

- Depurar la norma urbana, pues durante los casi 20 años de vigencia del POT las disposiciones reglamentarias y las diferentes modificaciones han transformado, en algunos casos, la intención original de ordenamiento.
- Como insumos para la modificación del POT, se tienen como línea base los documentos técnicos de soporte de todos los instrumentos normativos formulados, incluidos aquellos del Decreto 619 de 2000, 469 de 2003, 364 de 2013 y el proceso de modificación de POT realizado en 2019.

CAPTURA DE VALOR EN EL CORREDOR METRO DE BOGOTÁ (EMB)

Simón Mesa, subgerencia de Captura de Valor de la Empresa Metro de Bogotá

Desde su constitución legal, la EMB tiene facultades de operador urbano, lo que significa:

- Puede planear, gestionar, promocionar y ejecutar proyectos urbanísticos.
- Puede utilizar herramientas de gestión, tales como anuncio de proyecto, declaratorias de utilidad pública y condiciones de urgencia, enajenaciones y expropiaciones judiciales y administrativas.

La EMB ya cuenta con las siguientes actuaciones normativas:

- Acuerdo 642 de 2016: constitución de la EMB y adopción de un área de influencia de 800 metros alrededor de la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB).
- Decreto 823 de 2019: incorpora a tratamiento de renovación urbanística en modalidad de reactivación un cinturón de 220 metros aproximadamente alrededor del trazado de la PLMB, además de los polígonos donde se ubicarán las estaciones y los edificios de acceso a las mismas.

Zona	Área (ha)	Lotes	Manzanas
Área de influencia de la PLMB	3.087	88.810	4.201
Incorporación a RU (modalidad reactivación)	804	24.894	1.178
Polígonos de estaciones	68	1.937	98

INSTRUMENTOS DE CAPTURA DE VALOR

- En la totalidad del corredor incorporado a renovación urbana se deberán pagar cargas obligatorias en dinero, en contraprestación a la edificabilidad adicional otorgada a los proyectos.
- La infraestructura de acceso al sistema metro se planea realizar por medio de 16 estaciones, cuyos edificios anexos suman casi 72.500 m² de área comercial. La construcción de dichas áreas será llevada a cabo un concesionario, y los arriendos resultantes se dividirán entre este constructor y la EMB.

PROCEDIMIENTO PARA EJECUTAR PROYECTOS DE INICIATIVA PÚBLICA ASOCIADOS A LA PLMB

- 1-** La EMB seleccionará una estación para ejecutar el proyecto piloto.
- 2-** La EMB formulará un anteproyecto con base en la norma urbanística ya adoptada.
- 3-** La EMB emitirá un anuncio de proyecto con base en los avalúos de referencia realizados previamente.
- 4-** La EMB realizará una subasta pública basada en los principios de la Ley 80. Los privados presentarán ofertas.

Los requisitos habilitantes para participar incluirán:

- Experiencia en diseño y construcción
- Capacidad de financiamiento
- Carta de intención de crédito constructor
- Proyecto básico de soporte (estructura de costos, flujo de caja y fuentes de financiamiento)
- Escogencia de fiducia

Los criterios de selección preliminarmente establecidos incluyen:

- Porcentaje de metros cuadrados de comercio retornados a la EMB
- Criterios DOT
- Dotación de equipamientos y espacio público
- Integración con la infraestructura metro

5-La EMB seleccionará un desarrollador, con quien celebrará un acuerdo de asociación para desarrollar, construir y comercializar un proyecto inmobiliario en un lugar específico y determinado.

6-El desarrollador realizará estudios y diseños de la etapa de factibilidad.

7-La EMB acompañará la gestión de trámites respectiva ante gobierno distrital y nacional, incluidos los trámites de servicios públicos.

8-La EMB estimará los costos de adquisición predial (incluidas indemnizaciones), censo socio-económico, avalúos comerciales y topografía. El desarrollador constituirá un patrimonio autónomo con los fondos señalados por la EMB de acuerdo a los estudios realizados.

9-El patrimonio autónomo asignará los recursos a la EMB para la adquisición predial.

10-La EMB realizará el proceso de adquisición predial en favor del patrimonio autónomo constituido a través del aporte voluntario de propietarios, la compra mediante derecho de preferencia o la expropiación a favor de terceros. La EMB entrará a participar como fideicomitente al aportar los predios.

11-El desarrollador iniciará el licenciamiento ante curaduría con apoyo de la EMB si es requerido.

12-El desarrollador comercializará y construirá el proyecto.

13-La EMB recibirá el valor agregado por medio de los mecanismos establecidos.

HERRAMIENTAS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA GEORREFERENCIADA DE CAMACOL B&C

La Regional presentó las plataformas que son de uso exclusivo para sus afiliados.

1-Plataforma de monitoreo a la actividad urbanística alrededor de la Primera Línea del Metro de Bogotá

Permite ver el censo de edificaciones de Coordinada Urbana® para el área incorporada a renovación urbana por el Decreto 823 de 2019. Esto es, el área de influencia directa del Metro. El usuario de esta plataforma podrá conocer todos los proyectos inmobiliarios activos dentro de este polígono, su uso, ritmo de ventas y estadísticas del total de lanzamientos, iniciaciones, ventas y oferta disponible para el corredor.

Adicional al reporte de mercado, la herramienta permitirá ver las licencias expedidas por Curadurías Urbanas en los últimos dos años en el mismo polígono, pudiendo así contrastar la actividad del mercado con los trámites de licenciamiento en actividad, además de información sobre alcantarillado pluvial y sanitario compartida por la EAAB-ESP.

2-Plataforma de monitoreo de los planes parciales de Bogotá y la región

En este espacio el usuario podrá consultar la actualidad de la totalidad de planes parciales de Bogotá y 10 municipios que la rodean. Encontrará los saldos de vivienda disponible (aquella que no ha sido iniciado pero que ya fue aprobada mediante decreto) discriminada en VIP, VIS y No VIS; las fechas de adopción de los planes; los proyectos inmobiliarios asociados a cada uno de ellos con su respectiva compañía constructora y otros indicadores de mercado como la rotación trimestral de cada uno.

Además, el usuario podrá agrupar las estadísticas arrojadas por municipio, por tratamiento urbanístico o por etapa de desarrollo (si el plan parcial se encuentra en formulación, adopción, concertación, ejecución, etcétera).

3-Plataforma de monitoreo a los POT de la región

Esta plataforma presenta un compendio de los POT de la región, georreferenciando las distintas clasificaciones y usos de suelo de Bogotá y 10 municipios de la Sabana. La plataforma permite subir entidades espaciales (polígonos o coordenadas) para verificar de forma expedita y detallada los usos de suelo que el predio del interesado tiene vigente según la normativa urbanística adoptada. Adicionalmente, se realiza un seguimiento y análisis detallado de la historia normativa de cada uno de estos municipios, reportando cuándo se generaron modificaciones a estos instrumentos de ordenamiento de máxima jerarquía, cuáles fueron los actos administrativos que lo hicieron e incluso si actualmente el POT se encuentra bajo proceso de revisión o modificación, caso en el cual se reporta en qué etapa de la modificación se encuentra.

Para acceder a estas herramientas, la empresa afiliada debe solicitar su usuario y contraseña al correo msuarez@camacol.org.co. Este proceso podrá tomar de 3 a 5 días. Una vez cuente con su acceso exclusivo podrá acceder al portal exclusivo para afiliados, en donde podrá encontrar el icono del Observatorio Urbano Regional (OUR) y a las herramientas que se presentan.

Para las inquietudes o sugerencias, pueden escribir a los correos grincon@camacol.org.co y camaya@camacol.org.co

