

Bogotá D. C., 14 de marzo de 2022

Señores
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Dra. María Mercedes Jaramillo
Ciudad

Asunto: Propuesta de reglamentación para las cargas urbanísticas del Decreto Distrital 555 de 2021.

Apreciada Secretaría, reciba un cordial saludo.

Teniendo en cuenta que en el cronograma previsto por la Administración la segunda reglamentación que se expedirá será la asociada con el Procedimiento de pago de cargas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, mediante la presente comunicación y de manera respetuosa exponemos los puntos que consideramos deberán ser tenidos en cuenta en esta revisión, bajo el entendido que en el POT se definió expresamente que el cumplimiento de estas obligaciones se realizaría de conformidad con las disposiciones normativas complementarias. Así las cosas, y partiendo de los acuerdos realizados en el marco de la concertación llevada a cabo en el Cabildo Distrital el pasado 12 y 19 de octubre de 2021, nos permitimos elevar las siguientes recomendaciones a nivel técnico y urbanístico, con el fin de aportar en la construcción de una norma más clara y eficaz:

1. Cargas urbanísticas en el tratamiento de desarrollo.

a. Cargas urbanísticas generales:

i. Alternativas de cumplimiento.

El parágrafo 2 del artículo 285 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que *“La Administración Distrital, con la coordinación de la Secretaría Distrital de Planeación, deberá reglamentar dentro de los seis (6) meses de la adopción del presente Plan, los procedimientos y mecanismos que viabilicen las opciones de cumplimiento y pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas a las que se refiere este artículo”*.

Es por esta razón que consideramos que la mencionada reglamentación deberá contener las condiciones técnicas suficientes para que proyectos urbanísticos de toda índole encuentren un procedimiento claro y expedito para cumplir con sus respectivas obligaciones.

Bajo este contexto, resaltamos la importancia que se establezca explícitamente en dicho artículo que las cargas generales serán cumplidas prioritariamente en sitio, y que cada metro cuadrado de afectación, ya sea ambiental, por vías arteria, infraestructura de servicios públicos, etcétera, se descontará de los porcentajes exigidos por el artículo 285 del POT.

Así las cosas, solamente si estos porcentajes superan la obligación en sitio descrita en el párrafo anterior, tendrán lugar las siguientes alternativas para cumplir con el excedente de obligación:

- En suelo de carga general que colinde con el ámbito de la actuación.
- En suelo de carga general localizado en otros suelos urbanos.
- En espacio público para parques y zonas verdes al interior de la actuación en una relación de 1 m² de obligación de carga general por 1 m² de espacio público para parques y zonas verdes.
- En dinero mediante la compensación al fondo que la Secretaría Distrital de Planeación prevea para este fin.
- Como diseño y/o construcción de obras de carga general dentro o fuera del ámbito del plan parcial, en cuyo caso el costo del aporte a la obra debe ser igual o menor al costo de la compensación de los m² de carga general.

ii. **Tope de compensaciones.**

Frente al valor de estas compensaciones, el parágrafo 3 del artículo 285 señala que estas se calcularán con base en el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio, y el parágrafo 4 subsiguiente complementa que este valor tendrá un tope definido mediante una resolución expedida por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP con información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

De acuerdo con lo anterior, vemos imperativo que la reglamentación futura que se vaya a expedir en relación con este tema aclare cuáles son los criterios que se tendrán en cuenta para establecer los valores tope de compensación, señalando que su cálculo se realizará con base en el promedio ponderado del valor catastral de la vigencia correspondiente de los predios ubicados en la Estructura Ecológica Principal – EEP, como es necesario para el éxito de las prefactibilidades urbanísticas sustentadas por este Gremio en los diversos escenarios de concertación en los que ha participado.

b. **Urbanizables no urbanizados.**

El parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que los predios urbanizables no urbanizados a los que la cartografía les asigne un tratamiento distinto al de desarrollo deberán aplicar la volumetría y edificabilidad del tratamiento en el que se encuentren, pero deberán cumplir con las obligaciones del tratamiento de desarrollo.

Consideramos que esta potencial mezcla de tratamientos es confusa en su aplicación, incluso en la opinión de los curadores urbanos, pues la producción de los índices de construcción y sus cargas asociadas no es homologable entre tratamientos, ya que estos regulan condiciones urbanísticas que en su naturaleza urbanística y técnica son totalmente diferentes.

En este sentido, nuestra sugerencia está encaminada a que las normas urbanísticas que se determinen para los predios urbanizables no urbanizados contemplen todos los elementos,

esto es: (i) volumetría, (ii) edificabilidad, (iii) cargas urbanísticas, entre otros, del tratamiento urbanístico de desarrollo, lo cual da claridad a la aplicación de la norma y atiende a la naturaleza, los principios y la aplicación de dicho tratamiento.

c. Implantaciones en Cerros

Ahora bien, consideramos que dentro de las reglamentaciones futuras se deberá esclarecer las obligaciones establecidas en el numeral 3 del artículo 282 del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual señala que *“La parte más larga de los edificios deberá estar direccionada oriente-occidente con el fin de no obstaculizar la visual contra los cerros”*.

Respecto al anterior numeral del artículo 282, hacemos un llamado a darle claridad a la redacción que se dispuso en el Decreto Distrital 555 de 2021. Lo anterior ya que si se mantiene esta disposición de manera tan genérica, la aplicación de la norma podría generar conflictos con la libertad de los diseños propuestos, siendo una norma anti-técnica que resta eficiencia de manera significativa a diversas posibilidades de implantaciones arquitectónicas.

Así las cosas, es necesario aclarar que la implantación de las edificaciones debe estar determinada por la adaptación al trazado óptimo de vías y redes de servicios públicos y a las condiciones topográficas y de preservación de la permeabilidad física y visual entre la ciudad consolidada y los cerros.

d. Cargas locales asociadas a espacio público y progresividad.

Frente a las cargas locales, el artículo 288 del Plan de Ordenamiento Territorial plantea los porcentajes de cesión mínima en sitio y máxima a compensar para espacio público efectivo en el tratamiento de desarrollo.

De acuerdo con el mencionado artículo se observa una inconsistencia por cuanto en primer lugar: (i) se prohíbe la compensación de la obligación para espacio público en planes parciales (parágrafo 1 artículo 288) (ii) seguido del parágrafo 4 que señala que para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio, si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable es posible realizar la compensación de espacio público.

En cuanto a la primera inconsistencia evidenciada, proponemos que en las reglamentaciones futuras se deje claro que en cuanto a los planes parciales que deban ceder más del 50% de su área neta urbanizable a título de carga local se permita la compensación de espacio público.

Adicionalmente, consideramos importante aplicar un régimen de progresividad, como ocurre con los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y consolidación, permitiendo que las compensaciones de espacio público funcionen de manera similar y dando condiciones de igualdad.

El periodo de progresividad propuesto es el siguiente:

- a) Hasta el 31 de diciembre de 2024, se deberá asumir el 25% del valor de la liquidación de compensación.
- b) Hasta el 31 de diciembre de 2031, el 45% del valor de la liquidación de compensación.
- c) Desde el 1 de enero de 2032, el 75% del valor de la liquidación de compensación.

e. Normas comunes a cesiones.

El Anexo 5 reglamenta una serie de normas comunes a los tratamientos urbanísticos y las condiciones específicas para las cesiones de espacio público. Para facilitar la aplicación de la normativa de cargas y obligaciones en los distintos tratamientos e incrementar la ejecución exitosa de proyectos urbanísticos será necesario que la reglamentación aborde los siguientes puntos:

- a) El literal c del numeral 2.5 del anexo mencionado debe permitir que, para tratamiento de desarrollo, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo predio en rangos de edificabilidad 4C y 4D sea como mínimo un tercio (1/3) de la altura del edificio más alto.
- b) El numeral 7.2, cuando establece los elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público, permitirá la utilización de controles ambientales para cumplir con esta obligación en una proporción de 1 a 1.
- c) El numeral 7.2, cuando reglamenta la configuración geométrica de las zonas de cesión, deberá exigir que, para las cesiones en polígonos irregulares, se pueda inscribir en su interior un círculo cuya área corresponda mínimo al 20% del área total de la cesión en sitio.
- d) El literal a del numeral 7.3 permitirá localizar cesiones públicas en suelos con pendiente superior a 25% y hasta 35% con una relación de 1 a 1.5, y con una pendiente superior al 3% hasta el 45% con una relación de 1 a 2, de manera que por cada m² de parque a ceder se entregarán 1.5 y 2 m² respectivamente en suelos con estas características, siempre y cuando estas áreas no hagan parte de los suelos clasificados de protección en el POT y en cumplimiento de las condiciones para espacio público en ladera.

2. Cargas urbanísticas para los tratamientos de renovación urbana y desarrollo.

a. Cargas locales y EEP

El artículo 318 del POT menciona las formas de cumplimiento de las cargas locales en los tratamientos de renovación urbana y consolidación, señalando que para la cesión en sitio (CSs) se solicitará un pago compensatorio en dinero (PD).

En aras de incentivar la ejecución de los proyectos que se desarrollen en dichos tratamientos, proponemos que la reglamentación que se expida permita que los proyectos que cumplan con el pago compensatorio en dinero puedan tasar una parte de la compensación a precio del suelo en el sitio del proyecto y otra parte a precio del suelo de la Estructura Ecológica Principal - EEP para incentivar la adquisición de suelos públicos para la protección del ambiente, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$PD = (AT * FDs * V. Ref s * d) + (AT * FD-eep * V. Ref eep)$$

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP).

AT: Área del terreno en m² de suelo.

FDs: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero tasado en sitio, según la tabla

siguiente.

V. Ref s: Valor de referencia catastral del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

d: Valor de progresividad.

FD-eep: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero tasado a valor de la Estructura Ecológica Principal, según la tabla siguiente.

V. Ref eep: Valor de referencia del suelo de la Estructura Ecológica Principal definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

IC efectivo (Ice)	Forma de cumplimiento de la obligación		
	Porcentaje total de pago compensatorio en dinero	Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero tasado en sitio (FDs)	Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero tasado a valor de la Estructura Ecológica Principal (FD-eep)
ICe \leq 1,3	0%	0%	0%
1,3 < ICe \leq 3,0	15%	5%	10%
3,0 < ICe \leq 5,0	20%	10%	10%
5,0 < ICe \leq 7,0	25%	10%	15%

(Tabla propuesta por Camacol B&C)

b. Progresividad de pagos compensatorios.

De otro lado, el artículo mencionado en el literal anterior define que la aplicación de las cargas se dará de manera gradual, y señala expresamente que el factor de descuento (*d*) podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, nunca siendo inferior a 0,25.

De esta manera, creemos que buscando facilitar la ejecución de proyectos en el marco de estos tratamientos, se debe prever un ajuste en los periodos de gradualidad contemplados, por lo cual recomendamos que el factor de descuento (*d*), se aplique de la siguiente forma:

- a) Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: $d=0,25$.
- b) Hasta el 31 de diciembre de 2031 así: $d=0,45$.
- c) Desde el 1 de enero de 2032 así: $d=0,75$.

c. Englobes prediales

Dada la naturaleza de los tratamientos de renovación urbana y desarrollo, es común que el planteamiento de los proyectos urbanísticos se realice a partir de englobes prediales. En estos casos, el parágrafo 3 del artículo 318 del POT reglamenta que el cálculo del valor a compensar se realizará con base en el predio de mayor valor.

No obstante lo anterior, evidenciamos una contradicción con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 285, el cual establece que para el tratamiento de desarrollo se deberá realizar un promedio ponderado para determinar el valor de referencia de los predios englobados. Así las cosas, en aras de armonizar las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento

Territorial, proponemos que para los tratamientos de consolidación y renovación urbana que contemplen englobes prediales, el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo para la liquidación de la compensación sea determinado por medio de un promedio ponderado según el peso porcentual de área de suelo de cada predio.

d. Progresividad en vivienda social para planes parciales

Finalmente, el parágrafo 2 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que *“Los planes parciales que sean adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 mantendrán la obligación para destinar VIP/VIS de acuerdo con lo establecido en este artículo y serán la base para el licenciamiento urbanístico respectivo durante toda la vigencia del plan parcial”*.

La disposición anterior puede interpretarse como una restricción a los planes parciales de involucrarse en los ya descritos regímenes de progresividad que el POT plantea, los cuales son cruciales para la transición normativa que la ciudad debe vivir en los primeros años de vigencia del instrumento de planeamiento.

Es en este sentido, consideramos que la reglamentación debe dar claridad respecto que el régimen de progresividad para la vivienda social aplica también para los proyectos gestionados mediante plan parcial de renovación urbana, pues de lo contrario se configura un desincentivo al desarrollo urbanístico mediante este instrumento durante los primeros años de vigencia.

Esperamos que estas sugerencias y observaciones sean estudiadas y hagan parte de los análisis. Reiteramos la disposición del gremio para ampliar lo aquí propuesto.

Cordial saludo,



ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL

Gerente