

Bogotá D.C., 24 de marzo de 2021

Señores:

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA – SECCIÓN CUARTA –
SUBSECCIÓN B

Honorable M.P. Dra. NELLY YOLANDA VILLAMIZAR DE PEÑARANDA

E. S. D.

PROCESO: ACCIÓN POPULAR
REFERENCIA: 25000231500020010047902
DEMANDANTE: GUSTAVO MOYA ÁNGEL Y OTROS
DEMANDADO: EMPRESA DE ENERGÍA DE BOGOTÁ Y
OTROS

*ASUNTO: INFORME DE CAMACOL B&C EN EL MARCO DEL
INCIDENTE No. 71 DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE LA
SENTENCIA DEL RIO BOGOTÁ, Y EN RESPUESTA AL TRASLADO
CONTENIDO EN OFICIO 578 - WRA DEL 17 DE MARZO DE 2021.*

Respetada Magistrada reciba un cordial saludo:

El suscrito representante legal de la Cámara Regional de la Construcción Bogotá y Cundinamarca -CAMACOL B&C-, **ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL**, de manera atenta y muy respetuosa acudo a su despacho mediante el presente memorial conforme a la orden impartida en audiencia del 16 de marzo de 2021, descorro el traslado respecto de la información presentada en la audiencia del día 16 de marzo de 2021, por el miembro del comité de verificación del cumplimiento de la sentencia

del Río Bogotá - Sr. Pablo Carrizosa, relacionada con los planes parciales en municipios de Cundinamarca.

En primera medida, es necesario precisar que sobre los referidos planes parciales Camacol B&C realiza no su ejecución o desarrollo, sino su monitoreo dada la naturaleza de los fines gremiales.

En ese sentido, el siguiente informe pretende ampliar y contextualizar la información presentada por el Sr. Veedor, para ilustrar claramente el aporte del insumo técnico desarrollado por el gremio dentro de nuestra labor de análisis agregado de los datos del potencial desarrollo de la actividad edificadora en los procesos de habilitación de suelo y su impacto en 21 municipios de la sabana.

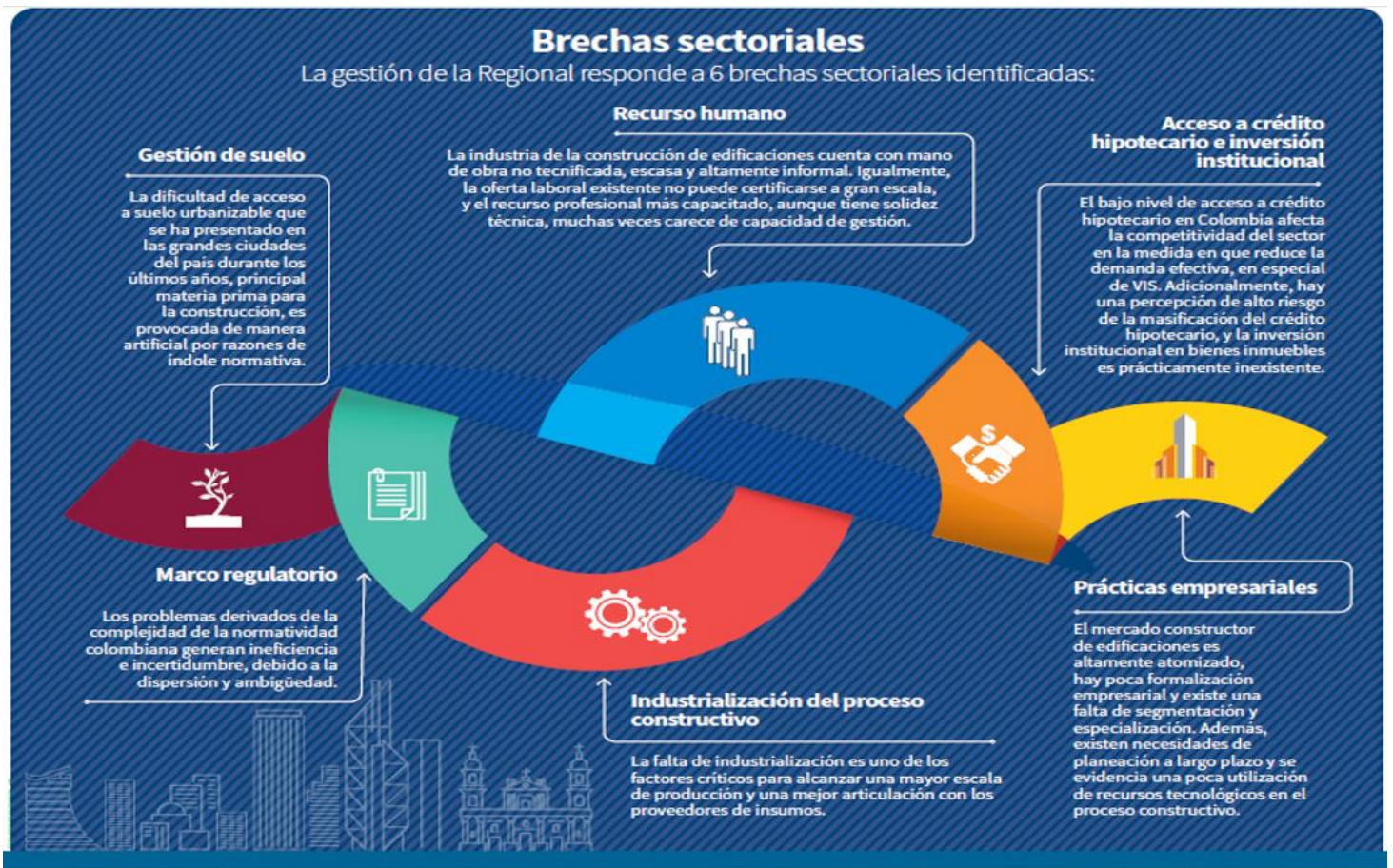
De acuerdo con ello, en la primera parte presentaremos una corta información sobre las brechas sectoriales identificadas por Camacol B&C, a partir de las cuales se establecen las metas de nuestro trabajo gremial y las herramientas utilizadas para el cumplimiento de nuestros propósitos, lo cual nos permitirá, en la segunda parte de este informe de respuesta, exponer con mayor amplitud el antecedente de la información compartida con el Sr. Pablo Carrizosa en la reunión privada que sostuvimos con el veedor el pasado nueve (9) de marzo de 2021, dando un contexto concreto respecto del objetivo del análisis que efectuamos, la metodología de obtención de la información empleada, el procesamiento de la misma a través de nuestra herramienta "Observatorio Urbano Regional (OUR)", su utilidad y alcance, para finalmente referiremos al detalle de los planes parciales contenidos en nuestro monitoreo y que en esta oportunidad son objeto del traslado que nos efectúa su honorable despacho.

1. Enfoque del trabajo de Camacol Bogotá y Cundinamarca

La Cámara Regional de la Construcción Camacol B&C, contempla dentro de sus propósitos, la contribución y el logro del progreso de ciudades de calidad basadas en el desarrollo sustentable y sostenible promoviendo siempre el respeto y disfrute integral de los espacios públicos pertenecientes a los ciudadanos, que constituyen un elemento indispensable en el desarrollo urbano.

A partir de esta misión el gremio ha identificado las siguientes brechas sectoriales, atadas a la caracterización de la actividad edificadora, con el fin de establecer los objetivos y planificar estratégicamente la ruta de trabajo gremial en pro de mejorarlas. Es así como la gestión de la regional responde a seis brechas sectoriales

identificadas así: recurso humano, acceso a crédito hipotecario e inversión institucional, marco regulatorio, industrialización del proceso constructivo, prácticas



empresariales y gestión de suelo.

En esa misma línea, para atender las brechas sectoriales descritas, el trabajo del gremio se basa en una planeación estratégica que se enfoca en 6 áreas claves:

1. **Competitividad:** Para impulsar empresas innovadoras y eficientes que compitan en el mercado local e internacional.
2. **Articulación de actores:** Con el objetivo de influir en políticas públicas focalizadas en temas fundamentales para el desarrollo urbano en Colombia, que induzcan al crecimiento sostenido de la cadena de valor del sector y a disminuir el déficit habitacional en el país.
3. **Información y análisis estratégico:** Buscando producir y recopilar información estratégica para integrarla, analizarla y hacer prospectiva, con el fin de

anticipar situaciones y tomar decisiones que permitan minimizar el riesgo. Ser el gremio con la opinión más calificada en asuntos de desarrollo urbano.

4. **Sostenibilidad:** Para ser un sector autorregulado, compuesto por empresas socialmente responsables y solidarias que van más allá del cumplimiento de la norma.
5. **Productos y servicios:** En procura de generar valor para los afiliados a través de productos y servicios que mejoren su desempeño y contribuyan a la sostenibilidad del gremio.
6. **Procesos internos:** Con el fin de implementar estrategias que fortalezcan el capital humano de la organización y de este modo lograr que la planeación estratégica y los objetivos gremiales se lleven a cabo con éxito y eficiencia.

Para efectos del presente informe de respuesta la traslado, nos enfocaremos en el **área de competitividad e Información de análisis estratégico** en donde hemos encaminado nuestros esfuerzos en proyectos y actividades que nos permitan acceder a análisis e información estratégica sobre la dinámica de la actividad, monitoreo del suelo, entre otros, buscando producir y recopilar información estratégica para integrarla, analizarla y realizar un monitoreo y seguimiento constante a las dinámicas regionales.

Bajo el anterior contexto, nace la herramienta de observación y análisis del territorio, **Observatorio Urbano Regional (OUR)**, desde la cual buscamos consolidar una plataforma digital de interlocución entre el sector público y el edificador, basada en información geográfica exacta que incluye Bogotá y los municipios de sabana que concentran la mayor cantidad de actividad edificadora.

2. El Observatorio Urbano Regional (OUR)



OBJETIVO

El Observatorio Urbano Regional - OUR de la Cámara Regional de la Construcción de Bogotá y Cundinamarca - Camacol B&C es una plataforma de producción de

insumos técnicos y espaciales para fomentar un diálogo informado entre el Gremio, sus empresas afiliadas, las instancias de gobierno involucradas en la planeación territorial, la academia y demás actores interesados.

Camacol B&C creó el OUR en 2013 como una respuesta a la necesidad de fortalecer el estudio espacial del territorio, pues era de alta importancia para el Gremio contar con una plataforma que generara insumos técnicos y que simultáneamente funcionara como difusor de conocimiento en temas urbano-regionales.

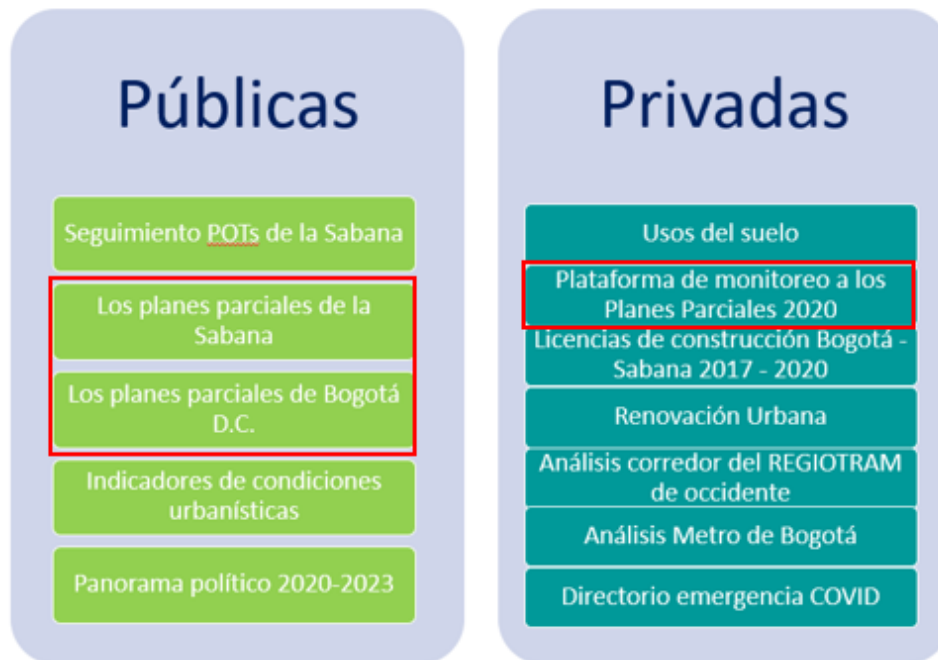
Inició entonces un trabajo conjunto con la Gobernación de Cundinamarca y las secretarías de planeación de los municipios de la Sabana, el cual permitió la construcción de una serie de productos y aplicativos webs de difusión al público en general y privada para las empresas y entidades que buscan dar a conocer nuestro territorio.

El OUR hoy está conformado por las siguientes aplicaciones web:



METODOLOGÍA

La gestión gremial del Observatorio se ha centrado en los últimos años en la producción de insumos técnicos sobre las condiciones de ocupación del territorio de la Sabana de Bogotá. Camacol B&C hace un especial esfuerzo por difundir al público general y a nuestros afiliados los resultados de estos estudios, para así contribuir efectivamente en la construcción colectiva de las soluciones que el territorio demanda.



ESTUDIO DE PLANES PARCIALES

Los planes parciales son el instrumento de planificación intermedia por medio de los que se desarrollan y complementan las disposiciones de los POT. Camacol B&C en el año 2016 presentó la primera versión del estudio de monitoreo de los procesos de habilitación de suelo en los municipios con mayor actividad edificadora en la Sabana de Bogotá. En los años 2018 y 2020 se actualizó dicho estudio y se incluyó a Bogotá en el monitoreo.

El objetivo de este monitoreo es compilar información estratégica en estos instrumentos, analizarlos desde una perspectiva espacial y medir su desarrollo. De esta forma se pretende entender la potencia y las falencias que los planes parciales presentan, y así generar conocimiento técnico sobre la gestión de suelo, la planificación urbana y las buenas prácticas para desarrollar los procesos de urbanización.

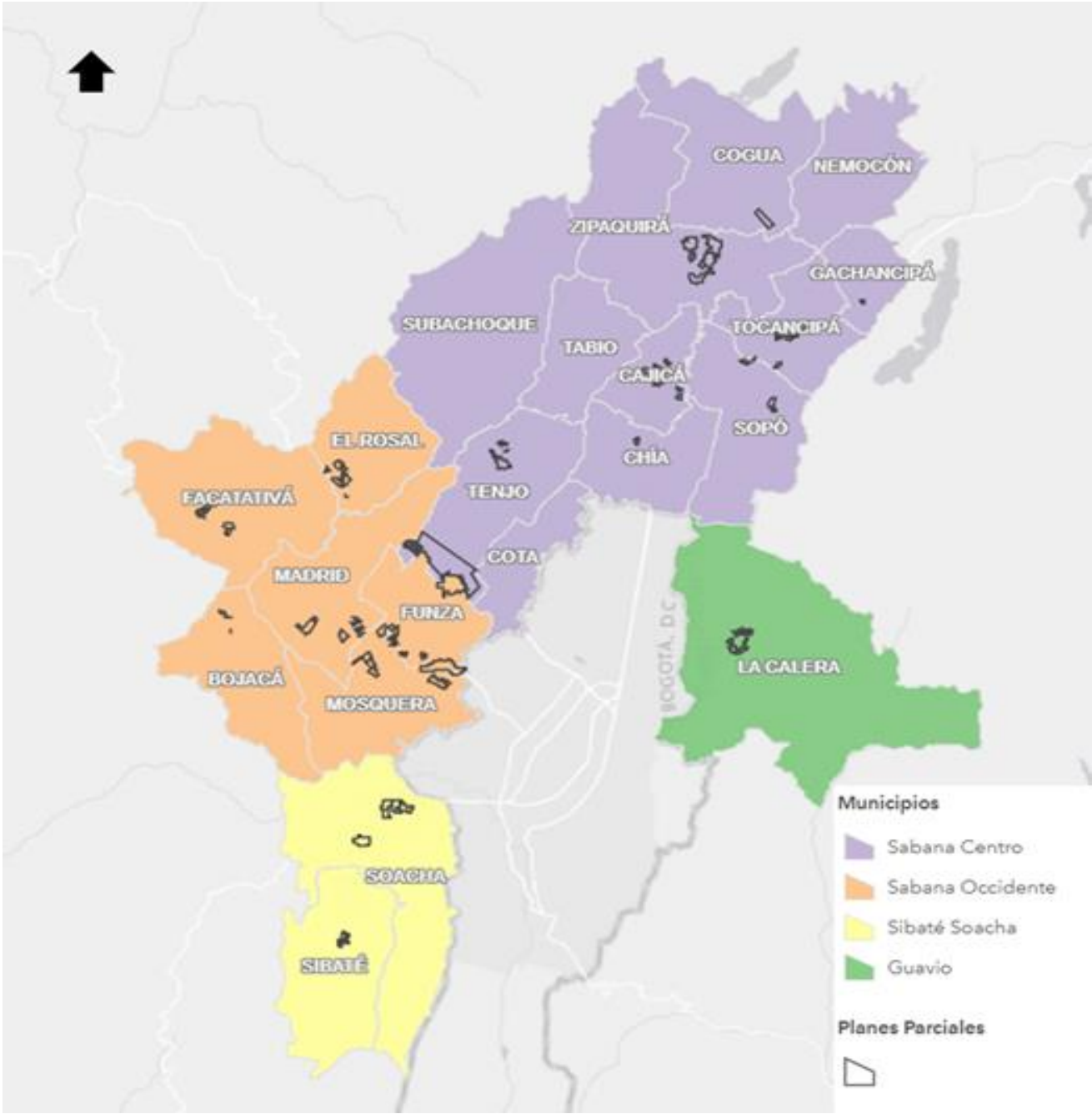
El estudio abarca las siguientes fases:



Para efectos de lo anterior, se realizan peticiones formales realizadas a las secretarías de planeación de los municipios. Dichas peticiones se realizan cada veinticuatro (24) meses, en las cuales se requiere entre otros, número, estado, cuadro de áreas de planes parciales en estado de formulación, de concertación, los decretos de adopción de los planes parciales adoptados y en ejecución.

Una vez las peticiones son contestadas de manera voluntaria por los entes territoriales, la información se consolida y se procesa técnicamente a través de la analítica de datos.

El ámbito geográfico del estudio de planes parciales en Bogotá y la Sabana es el siguiente en el OUR:



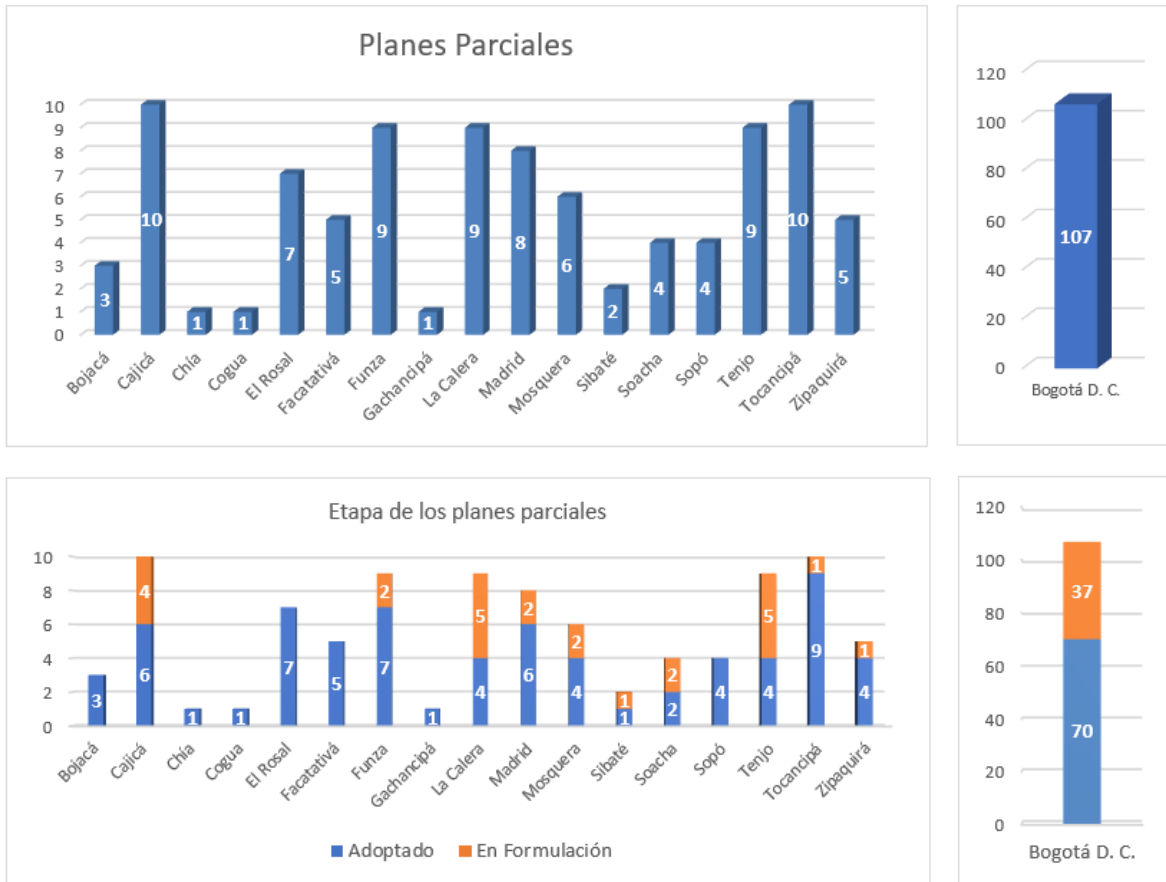
Del monitoreo realizado a diciembre 2020, se identifican las siguientes cifras:



El monitoreo busca no solamente determinar cuáles son los planes parciales y dónde se ubican, sino clasificarlos en distintas fases de desarrollo. Todos los planes parciales deben ser adoptados mediante decreto municipal o distrital. Antes de ser expedidos, mientras se encuentran en ajustes por parte de los promotores o de las autoridades, se considera que están "en formulación".

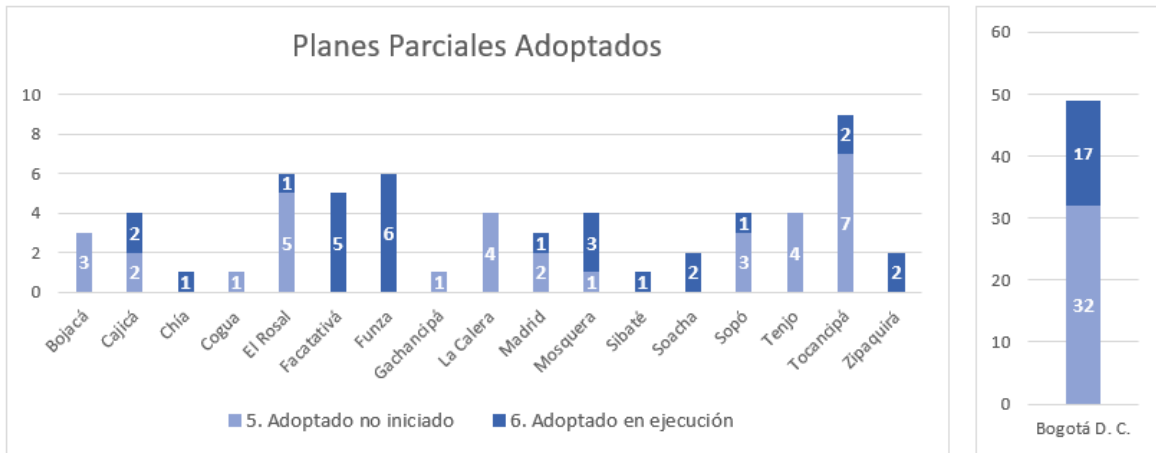
Posterior a la expedición de su decreto o acto administrativo oficial de adopción, se consideran "adoptados". Por último, cuando inician obras constructivas, pasan de la etapa "no iniciado" a la de "en ejecución".

El escenario hoy en Bogotá (107 planes parciales) y 21 municipios de Cundinamarca:



En la primera gráfica se puede apreciar el total de planes parciales de cada entidad territorial, siendo por supuesto Bogotá quien por amplia diferencia ha hecho más uso de esta figura.

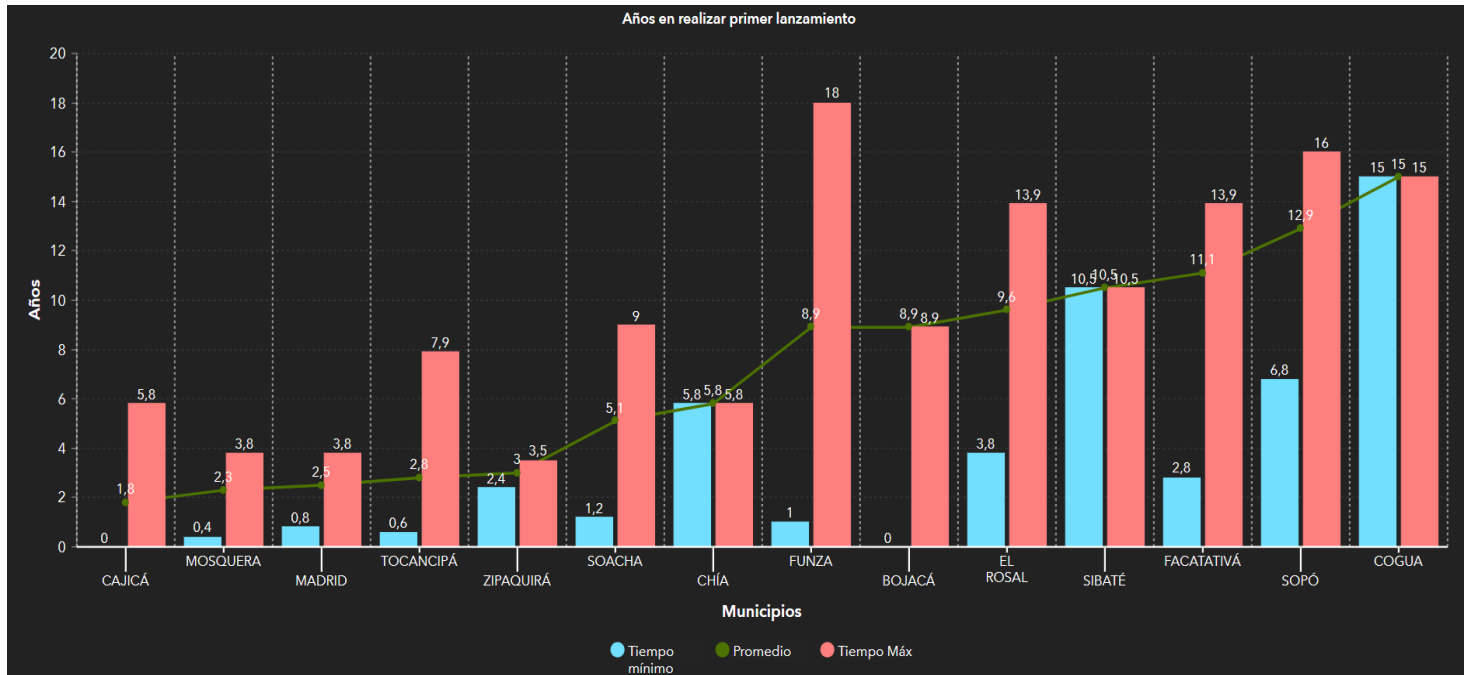
En la segunda denominada "Etapa de los planes parciales" es posible determinar la división de este número entre aquellos que ya cuentan con decreto efectivo para su desarrollo con los que siguen siendo un proyecto que no ha nacido aún en el ordenamiento jurídico.



En el marco de monitorear las dinámicas territoriales, mediante el Observatorio Urbano Regional se realiza un estudio relacionado a la ejecución de los planes parciales para esto se crean dos categorías: los planes parciales adoptados (con decreto) no iniciados: son planes parciales que no han empezado la ejecución de las obras y se encuentran en la aprobación de las licencias urbanísticas, y además los planes parciales en ejecución: planes parciales en los cuales al menos una de sus etapas ya inició construcción efectiva.

TIEMPOS Y EJECUCIÓN DE PLANES PARCIALES

En la ejecución de planes parciales, una variable estratégica para analizar el tiempo en que requieren este tipo de proyectos desde su adopción hasta el inicio de obras. La medición de esta variable verifica la realidad actual: El tiempo promedio para ejecutar un plan parcial adoptado en la Sabana es de 8 años, tiempo en el cual se deben surtir trámites de licenciamiento y demás procedimientos para aprobar las actuaciones urbanísticas. Además, los planes parciales no iniciados son la prueba de que el decreto expedido por las administraciones municipales no siempre son garantía de desarrollo.



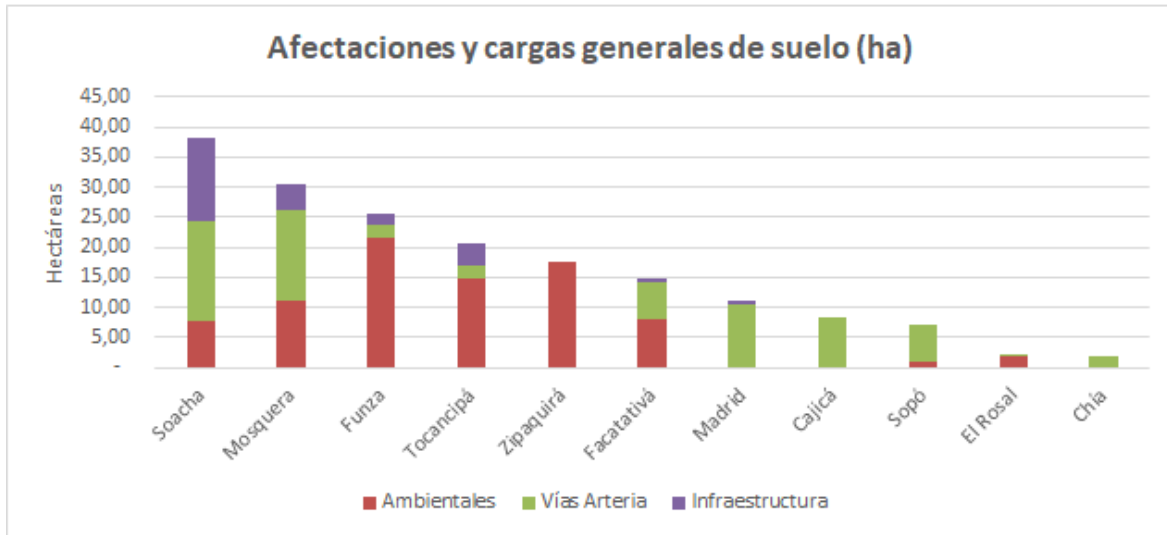
En el gráfico es posible verificar cuanto es el tiempo máximo, mínimo y promedio transcurrido desde la adopción del plan hasta el lanzamiento de sus unidades de vivienda al mercado, discriminado para cada una de las entidades territoriales analizadas. Los tiempos, que se tasan en años, son uno de los principales frentes a mejorar en pro del futuro urbanístico de la región

CARGAS URBANÍSTICAS DE PLANES PARCIALES EN SUELO

Cuando un plan parcial se ejecuta, el municipio recibe beneficios en suelo determinados en los decretos expedidos por las administraciones municipales como cargas urbanísticas y que ponemos a su consideración como los aportes que se realizan desde los instrumentos de gestión de suelo en la construcción de un territorio sostenible.

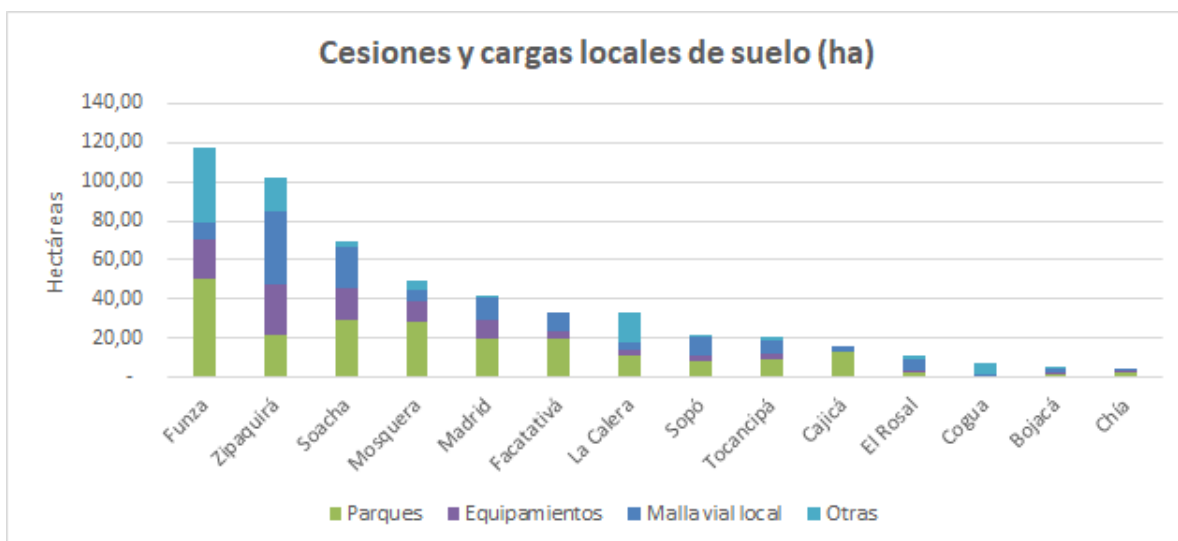
Es así que, a partir del estudio de los decretos de adopción de los planes parciales, fue posible determinar el tamaño en suelo de las obligaciones acordadas en dichos instrumentos normativos. A continuación, se resumen los datos encontrados en las respuestas a los derechos de petición emitidos por Camacol B&C, teniendo en cuenta la disponibilidad de información en cada entidad territorial:

a. Afectaciones y cargas generales:



Se trata de cesiones de suelo realizadas por los planes parciales dependiendo su ubicación y cruce con proyectos de escala municipal o distrital determinados en el POT. La construcción y dotación de dichos suelos corresponde al municipio o Distrito.

b. Cesiones y cargas locales:



Se trata de cesiones de suelo que los planes parciales realizan independientemente de su ubicación, y los porcentajes de dicha cesión se reglamentan mediante los POT. La construcción y dotación de estos suelos corresponde al urbanizador o promotor privado del plan parcial.

En conclusión, si bien es cierto que existen 162 planes parciales previstos para la región, hay que tener en cuenta que la temporalidad de su desarrollo se extiende durante décadas por lo que los objetivos de ordenamiento que se plantean serán materializados en el largo plazo. No obstante, es claro que el desarrollo más ordenado y que más beneficios puede traer para los municipios es a través de planes parciales.

De esta forma rendimos informe sobre el contenido trabajado por Camacol B&C en desarrollo de nuestra gestión gremial, particularmente en lo referente al estudio de planes parciales en los municipios de Cundinamarca y estaremos atentos para ampliar la información aquí presentada si es pertinente.

2. NOTIFICACIONES

La dirección de notificación es la Carrera 19 # 90 – 10 piso 2, de la ciudad de Bogotá y los correos electrónicos: acallejas@camacol.org.co y lgomez@camacol.org.co

Cordialmente,



ALEJANDRO CALLEJAS ARISTIZÁBAL

Gerente

Anexos:

1. Certificado de existencia y representación legal Camacol B&C
2. Enlace de consulta OUR: <https://ww2.camacolcundinamarca.co/estudios-urbanos/observatorio-urbano-regional.html>