

Mesa de trabajo de construcción colaborativa REGLAMENTACIÓN POT Política de protección a moradores y actividades productivas – PMAP

Elaborado por: Sergio Pachón Rozo y Juan Diego Saldaña- SGS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
BOGOTÁ

CONTENIDO Y METODOLOGÍA

1. Presentación: Reglamentación - protección a moradores y actividades productivas
   - Fases de la PPMAP y Estrategia de construcción participativa
   - Tipos de proyectos
   - Garantías para los moradores y las actividades económicas (Mecanismos de protección, acciones de compensación y factores de reconocimiento)
   - Alternativas para la vinculación.

2. División en mesas de trabajo: propietarios, arrendatarios, actividades productivas

3. Discusión en mesas de trabajo a partir de preguntas orientadoras

FASES de la Reglamentación de la Política de PMAP

FASE I – REGLAMENTACION DE LA POLITICA

ACUERDOS INSTITUCIONALES	ESTRATEGIA DE CONTRUCCIÓN PARTICIPATIVA Etapa 1	AJUSTE DECRETO	ESTRATEGIA DE CONTRUCCIÓN PARTICIPATIVA Etapa 2	PUBLICACIÓN DECRETO	ADOPCIÓN DECRETO
Trabajo técnico. Recopilación de insumos para la reglamentación.	Mesas de trabajo y reuniones con entidades y operadores públicos	Aportes de actores estratégicos	Borrador de DTS y borrador de Decreto ▪ Técnico ▪ Jurídico	Aportes de ciudadanía y organizaciones	Recibo e incorporación aportes viables al decreto	Inicia FASE II
100%	100%	100%	40%	10%	0%	0%

FASE II A – FORMACIÓN Y SOCIALIZACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DE LA POLÍTICA

FASE II B – AJUSTE INSTITUCIONAL
SDHT-SDE - Operadores (ERU)

LA BOGOTÁ que estamos construyendo

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT
BOGOTÁ

ESTRATEGIA DE CONTRUCCIÓN PARTICIPATIVA Etapa 1

REALIZADAS

1. **Tratamiento de Renovación I**
   Gaitán, 12 de Octubre, El Rosario, San Felipe, El Campín, Acevedo Tejada y El Recuerdo

2. **Tratamiento de Renovación II**
   Tibabuyes, Aures, La Gaitana, El Rincón

3. **Tratamiento de Consolidación**
   Chicó, Country, El Retiro, Archi, Corpochicó y Corpocountry

4. **Tratamiento de Conservación**
   Quirinal, Polo Club, Pablo VI. J Vargas, Veeduría Ciudadana de Barrios Unidos

5. **Tratamiento de Renovación III**
   Álamos, Los Ángeles

6. **Tratamiento de mejoramiento**
   El Triunfo, San Francisco y Asojuntas

7. **Organismos Multilaterales**
   BID, Banco Mundial, GIZ

8. **Expertos y Académicos 1 y 2**
   Nidia Acero, Carlos Torres, Clemencia Escallón, Juan Felipe Pinilla, Adriana Hurtado, Sergio Montero, Ana Maria Monroy

9. **Comisión accidental del POT**
   Concejales

10. **Organizaciones Gremiales**
    CCB – Andi - Fenalco Camacol

CONSTRUCCIÓN PARTICIPATIVA Etapa 2

REALIZADAS

1. **Kennedy y Bosa**
   30 de noviembre de 2022
   Lugar: Colegio Distrital Las Américas

2. **Barrios Unidos y Teusaquillo**
   3 de diciembre de 2022
   Lugar: Colegio Distrital Rafael Bernal Jiménez

3. **Candelaria, Santa Fe y Mártires**
   10 de diciembre de 2022
   Lugar: Colegio Externado Camilo Torre

4. **Usme**
   13 de diciembre de 2022
   Lugar: Colegio Distrital Paulo Freire



Definiciones

Morador

Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores

Propietarios



Arrendatarios



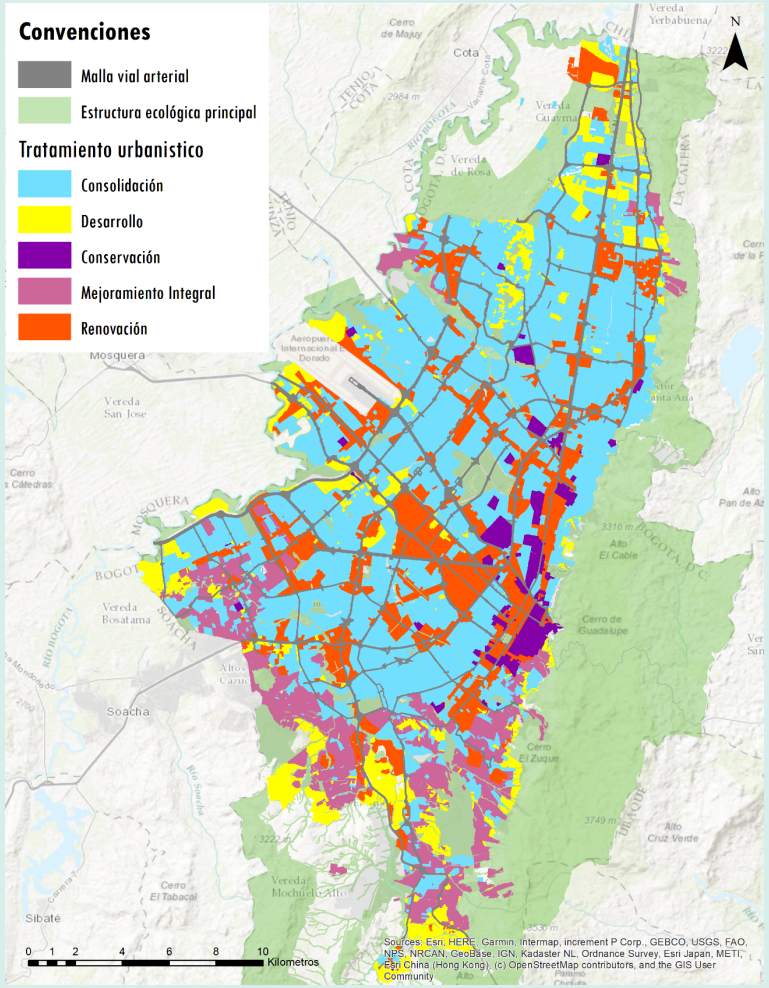
Tenedores, poseedores u ocupantes



Actividad Productiva

Actividades que generan o intercambian bienes o servicios.

Ámbitos de aplicación de la política y tipos de proyectos



La protección a moradores y actividades productivas es una **obligación urbanística de carácter local,** está a cargo del desarrollador y busca **proteger y promover la permanencia de los moradores y de las actividades productivas** permitidas en el área de actividad.

Ámbitos de aplicación de la política

Renovación	*Mejoramiento integral*	*Conservación*	*Consolidación*
			

Tipos de Proyecto

- Actuaciones estratégicas.
- Planes parciales de renovación urbana.
- Licenciamiento directo:
  a. Proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1.000 m2 de área de terreno.
  b. Proyectos de mejoramiento integral de más de 2.000 m2
  c. Englobes parciales o totales de manzanas en los tratamientos de conservación y consolidación

Componentes de la PPMAP



Estrategias de Gestión Social



Obligaciones de los Desarrolladores

1. Condiciones para la construcción y entrega de los inmuebles de reemplazo
2. Cuantificación de indemnizaciones que eventualmente tengan que pagar los propietarios a los arrendatarios
3. Oferta de inmuebles por escrito a precio preferencial en primera opción de compra
4. Alternativas de relocalización para propietarios que decidan no permanecer en el proyecto

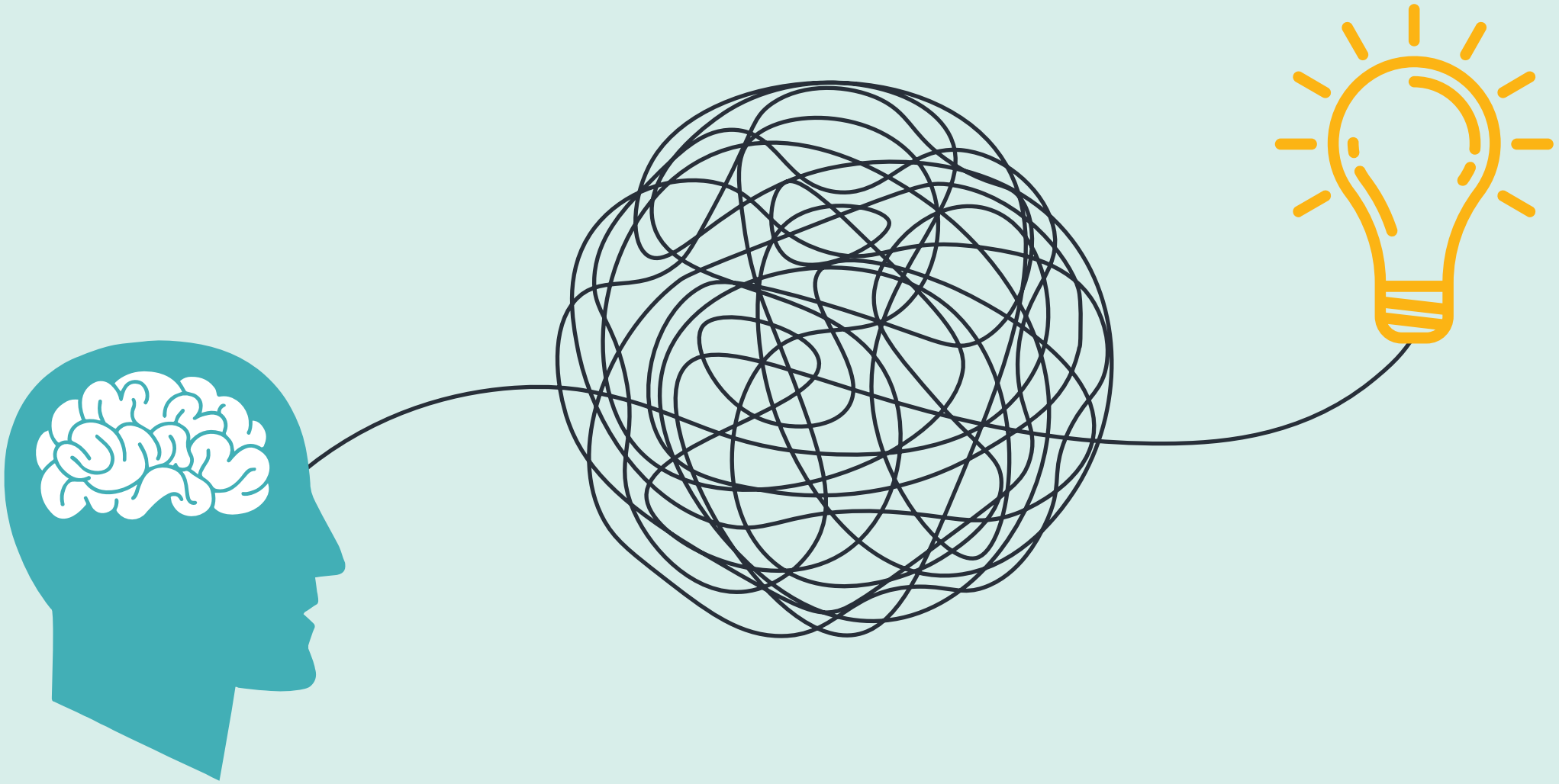
Obligaciones transitorias

1. Pago de gastos de movilización o traslado (mudanza)
2. Pago de arrendamiento para propietarios durante el período de desarrollo del proyecto
3. Pago de lucro cesante para las actividades productivas que se vean interrumpidas por el desarrollo del proyecto

Vinculación al Morador Dec. 555

1. No obligación de destinar parte del suelo para VIS cuando el 70% de los propietarios se vinculen al proyecto
2. Congelamiento del estrato cuando el predio se encuentre en estratos 1, 2, 3 y 4
3. Límite al crecimiento del impuesto predial.

PREGUNTAS ORIENTADORAS



PARA PROPIETARIOS

El POT plantea tres formas para restituir los aportes de las personas que decidan involucrarse en los proyectos inmobiliarios: el pago del inmueble a valor comercial, la vivienda de reemplazo en el sitio del proyecto, y la vinculación como socio/inversionista del proyecto.

¿Cuáles cree usted que deben ser las condiciones en cada una de esas formas de restitución de aportes? ¿se le ocurre alguna forma de vinculación diferente?

1. **Venta a valor comercial**
2. **Vivienda de reemplazo**
3. **Socio inversionista**

PARA ARRENDATARIOS

Para los arrendatarios, el POT contempla el derecho de preferencia, es decir, el ofrecimiento de unidades residenciales en el proyecto antes de que salgan a venta y a un precio preferencial. Lo anterior para que los arrendatarios pueden convertirse en propietarios de acuerdo con sus necesidades y posibilidades.

¿Qué otras alternativas podrían incluirse para mitigar el efecto de los proyectos, o mejorar las condiciones de los arrendatarios?

PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Se propone en la reglamentación, reconocer a los titulares de actividades productivas que puedan demostrar afectación, un factor por pérdida de ingresos acorde con la utilidad mensual de la actividad

¿ Cómo considera que se puede demostrar la afectación por pérdida de ingresos?

¿ Cuál debe ser el tiempo mínimo y máximo de reconocimiento por la pérdida de ingresos?

¿ Qué debe hacerse con aquellas actividades productivas que no puedan demostrar su afectación?, ¿ Qué valor debería reconocérseles?

SOBRE EL ROL DE LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Para que la política de protección a moradores se cumpla, el papel que jueguen las entidades distritales es muy importante.

¿Cuál cree usted que debe ser el rol y qué actividades debe realizar las entidades públicas distritales para garantizar el cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas?

La BOGOTÁ que estamos construyendo

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL HÁBITAT

BOGOTÁ

