ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2023-39520
Fecha: 18/05/2023 10:05:02 AM Folios: 1
Anexos: 2
Asunto: RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN PROPUESTAS REGLAMENTACIÓN POLÍTICA DE PR
Destino: LUIS ANDRÉS GAVIRIA VALENCIA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.GESTION.SUELO

Bogotá D.C.

Doctor(a):

LUIS ANDRÉS GAVIRIA VALENCIA
Dirección Electrónica: luis.gaviriav2016@gmail.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN PROPUESTAS REGLAMENTACIÓN POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, RADICADO NO 1-2023-18233

Respetado señor Gaviria:

La Secretaría Distrital del Hábitat recibió el derecho de petición con el radicado No 1- 2023-18233 a través del cual presenta una serie de consideraciones y expresa aportes para la reglamentación de la protección a moradores y actividades productivas correspondiente al plan de ordenamiento territorial vigente en la ciudad. En ese sentido y de acuerdo con lo consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, y en la Ley 1755 de 2015 nos permitimos dar respuesta a sus solicitudes, dentro de los términos establecidos, en los siguientes términos:

Esta Secretaría en concurso con la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico se encuentran adelantando la reglamentación de la protección a moradores y actividades productivas en el marco de la Política de Revitalización y Protección a Moradores y Actividades Productivas definida en el Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* en los artículos 370 a 377 y con la cual se promueve la permanencia de los habitantes tradicionales y de las actividades productivas en zonas sujetas a revitalización urbana.

El proyecto de reglamentación que se está estructurando define el procedimiento, roles y responsabilidades para el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas, los mecanismos de participación de la administración distrital a través de los operadores públicos urbanos y las gerencias públicas, las condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y las áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas.

Además de lo anterior, la reglamentación propuesta brinda herramientas para que moradores, titulares de actividades productivas y desarrolladores determinen de forma autónoma, legal y equitativa, el

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

Sistema de Gestión ISO 9001:2015
TÜVRheinland CERTIFICADO
www.tuv.com ID 9108638812

cumplimiento de las estrategias y obligaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de alternativas para la vinculación y permanencia de los moradores originales en los proyectos que se desarrollen, así como la continuidad de las actividades productivas, incentivando así la revitalización de la ciudad por medio del desarrollo urbano con adecuados soportes urbanos.

Así mismo se definen las acciones e incentivos para la permanencia y mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y las actividades productivas, la metodología para la verificación del cumplimiento de las condiciones para su protección, los responsables, derechos y deberes para el cumplimiento de obligaciones, las estrategias sociales y los lineamientos para la vinculación de sus beneficiarios, contemplando la diversidad social, la variedad de soluciones habitacionales y de usos del suelo, con respeto de todas las formas de vida y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención, en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen. Esta reglamentación promueve la equidad entre todos los ciudadanos que se involucran en la revitalización del territorio, con reglas claras para todos.

Teniendo en cuenta el alcance y propósito de la reglamentación descrita anteriormente, damos respuesta a cada una de las solicitudes que usted refiere en su comunicación así:

1. **En el marco de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Productivas se reconozca y fortalezca el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, vínculos barriales o comunitarios de la ciudad y/o municipio**

Respuesta: El Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 555 de 2021 crea la Estructura Integradora de Patrimonios-EIP, definida en el artículo 80 como aquella que "*integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes*".

Esta estructura está compuesta por los patrimonios material e inmaterial. Dentro del patrimonio material se encuentran los Bienes de Interés Cultural del grupo Urbano y los Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico. Los primeros se entienden como aquellas fracciones del territorio dotadas de rasgos distintivos que les confieren cierta unidad y particularidad por lo que su declaratoria, incluye todos los predios del sector del que forman parten, así como el espacio público que los integra, por lo tanto, son objeto del régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto.

Por su parte, los Bienes de Interés cultural del Grupo Arquitectónico son definidos como las edificaciones dotadas de características arquitectónicas de tipo y lenguaje, con rasgos distintivos y representativos del

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

TÜVRheinland CERTIFICADO
Sistema de Gestión ISO 9001:2015
www.tuv.com ID 9108638812

desarrollo de la arquitectura en el Distrito Capital, que les confieren valores individuales. La declaratoria como Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico, incluye el predio en que se localiza el inmueble.

En lo que respecta al patrimonio inmaterial, el POT lo considera como ordenador del territorio y destaca como elementos constitutivos del mismo las manifestaciones, prácticas, usos, representaciones, expresiones, conocimientos, técnicas, modos de vida, formas de manejo del territorio y espacios culturales, que las personas, las comunidades, los grupos y las instituciones con competencias atribuidas legítimamente, le confiere valores o atribuciones de identidad, siempre y cuando estén alineados con los derechos humanos y de los animales y se reconocen como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio genera sentimientos de identidad y establece vínculos con la memoria colectiva y con el territorio. Es transmitido y recreado de manera dinámica a lo largo del tiempo en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia y, contribuye a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana. Puede manifestarse y estar asociado al territorio urbano o rural.

Ahora bien, con la Política de Protección a Moradores y mediante el censo socioeconómico en el que se identifiquen la permanencia y su protección efectiva deberá establecerse a través del respectivo Plan de Gestión Social que corresponde al conjunto de actividades identificadas por el promotor, a partir del censo socioeconómico, que tiene por finalidad establecer las medidas para la mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas en los instrumentos de planeación o gestión del suelo, en concordancia con el numeral 2 del artículo 373 y el artículo 497 del Decreto Distrital 555 de 2021

2. Dentro de proyectos urbanísticos se conserven y consoliden los bienes de intereses emblemáticos para el barrio como casas, edificios, lugares definidos por la comunidad a través de la J.A.C. con el fin de conservar los vínculos barriales o comunitarios de una ciudad y/o municipio.

Respuesta: Como se mencionó en la respuesta anterior, para proteger el patrimonio material del que hacen parte los bienes inmuebles como casas, edificios o lugares de interés comunitario, debe mediar el reconocimiento de tales inmuebles como Patrimonio, labor que adelanta el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. La manera de integrar bienes que potencialmente hagan parte del inventario patrimonial o que puedan ser reconocidos como patrimonio a la política de protección a moradores y actividades productivas pasa por el censo socioeconómico que deben adelantar los desarrolladores de los proyectos urbanísticos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 del Decreto Distrital 555 de 2021, los elementos del patrimonio cultural material se encuentran identificados en los Mapas “CG-4 y CU-3 de la Estructura Integradora de Patrimonios” los cuales corresponden a los identificados en los inventarios de Bienes de Interés Cultural vigentes. Los mapas señalados se actualizarán conforme a los procesos de declaratoria o de exclusión, definidos por la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y sus decretos reglamentarios. La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte informará de estas actuaciones a la Secretaría Distrital de Planeación para que actualice la cartografía oficial adoptada en este Plan.

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

Sistema de Gestión ISO 9001:2015
TÜVRheinland CERTIFICADO
www.tuv.com ID 9108638812

En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial y en línea con parágrafo 2 del artículo en mención "se podrá otorgar reconocimiento a entornos barriales, que corresponden a áreas, con valores y estructuras que constituyen momentos representativos del desarrollo urbanístico o de una determinada época constructiva de la ciudad, que aportan formas valiosas de urbanismo para la consolidación de la identidad urbana de la ciudad, sin embargo, no cuenta con atributos arquitectónicos que ameriten su declaratoria como Sector de Interés Urbanístico. Sin embargo, podrán ser objeto de beneficios urbanísticos mediante el reciclaje y reutilización de las edificaciones existentes, con el fin de garantizar la revitalización y conservación de estas áreas. En el marco del Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, se realizarán las declaratorias de estas zonas, en caso de considerarse pertinente".

Adicionalmente, cuando en el marco de la articulación de la gestión pública y la sociedad civil, se reconozcan dinámicas de transformación urbana o rural como referentes de valor con significación cultural, estas podrán considerarse como nuevos patrimonios de Bogotá. (Parágrafo 5, Art. 80, DD 555/2021)

Por último, con el fin de ampararlas por el régimen especial de manejo y protección en el marco de un Plan Especial de Salvaguardia, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, así como otras entidades estatales o grupos sociales, colectividades o comunidades, personas naturales o jurídicas, podrán realizar las gestiones y estudios para incluir las manifestaciones culturales en la Lista Representativa del Patrimonio Cultural Inmaterial, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2358 de 2019, o en la norma que lo modifique o sustituya. Así mismo el IDPC, orientará a las comunidades, organizaciones y grupos sociales para la gestión y realización de procesos de inventarios de Patrimonio Cultural Inmaterial en los ámbitos urbanos y rurales del Distrito Capital. (Parágrafo 6 y 7 Art. 80, DD 555/2021)

3. De conformidad con la Ley 388 de 1997, artículo 44°.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística, se establezca dentro de la política pública, una herramienta democrática para definir el voto *favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida.*

Respuesta: El Plan de Ordenamiento Territorial desarrolla el proceso de ordenamiento del territorio, y define el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. En ese orden de ideas, es necesario aclarar que el POT, adoptado mediante Decreto 555 de 2021 contiene la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas entre los artículos 370 a 377.

En ese orden de ideas, la reglamentación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas es necesaria para definir y precisar su alcance, así como para establecer los procedimientos que se deben implementar para el cumplimiento de dicha protección. Sin embargo, el decreto que reglamente la política no tiene la facultad legal de reglamentar una norma nacional como lo es la Ley 388 de 1997 que usted refiere.

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

Sistema de Gestión ISO 9001:2015
TÜVRheinland CERTIFICADO
www.tuv.com ID 9108638812

Tal como lo establece La Ley 388 de 1997, las Unidades de Actuación Urbanística constituyen uno de los varios mecanismos de gestión y de ejecución frecuentemente utilizadas en el marco de instrumentos de planeamiento como los Planes Parciales de Renovación Urbana. En ese sentido, el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 define las Unidades de Actuación Urbanística como: " *el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios*"

Ahora bien, el artículo 44 de la ley 388 de 1997 indica que el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística implica la gestión asociada de los propietarios, lo cual quiere decir que, es potestad de los propietarios organizarse para actuar de manera colectiva en el desarrollo del proyecto urbanístico del que se trate, participando de los beneficios, pero también de las cargas a que haya lugar. Igualmente establece el precitado artículo que la Unidad de Actuación iniciará con el voto favorable de los propietarios que representan el 51% del área comprometida. Una vez se alcance ese umbral, los propietarios que no decidan involucrarse en el proyecto podrán ser objeto de enajenación o expropiación previstos en la misma ley 388 de 1997. Lo anterior, tiene el propósito de que los inmuebles enajenados voluntariamente y expropiados puedan entrar a formar parte de la asociación gestora de la actuación junto a los inmuebles de los propietarios que decidieron involucrarse en el proyecto.

Ahora bien, los mecanismos para establecer el umbral del 51% del que habla el artículo 44 de la ley 388 de 1997, están basados en los acuerdos que establezcan los promotores y/o desarrolladores del proyecto urbanístico y los propietarios del suelo. No obstante, el POT en su artículo 373, establece como una estrategia de gestión social, la generación de mecanismos para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente a los proyectos. Esto quiere decir que los moradores y las actividades productivas presentes en una zona donde se pretenda desarrollar un proyecto urbanístico, deberán ser informados de manera clara, oportuna y completa por parte del desarrollador desde el inicio del proyecto acerca de la naturaleza de este, así como sobre las alternativas de vinculación a fin de que todos cuenten con la misma información y puedan tomar decisiones informadas sobre las condiciones de vinculación al proyecto.

Entre los mecanismos de comunicación se encuentran los espacios de participación y concertación y los diversos canales permanentes de interlocución entre el desarrollador, del proyecto, el Operador Urbano y los moradores y actividades productivas en cada una de las etapas del proyecto.

4. En concordancia con la Ley 388 de 1997, artículo 67°.- Indemnización y forma de pago y el artículo 119°.- Renovación urbana, se incluya de manera obligatoria en las Propuestas de Proyectos y formulación de los mismos, como estrategia de participación las siguientes alternativas de negociación, así:

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

TÜVRheinland CERTIFICADO
Sistema de Gestión ISO 9001:2015
www.tuv.com ID 9108638812

- **Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto el derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio del inmueble adquirido o expropiado**

- **En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo**

Respuesta:

En la reglamentación de la política de protección a moradores **en curso de formulación,** se prevé el desarrollo de las obligaciones de los desarrolladores establecidas en el artículo 375 del POT entre las que se encuentra la de establecer "*las condiciones para la construcción y entrega de los inmuebles (s) de reemplazo, cuya equivalencia se calculará prioritariamente en metros cuadrados construidos, en proporción al valor y/o al área construida del inmueble aportado*".

Para ello, el proyecto de acto administrativo de reglamentación actualmente en estructuración, establecerá las alternativas, así como deberes y derechos de las partes para que el desarrollador ofrezca a los propietarios y de esta manera facilitar su vinculación al proyecto concretando así, la protección a moradores y actividades productivas que establece el Plan de Ordenamiento Territorial.

5. De conformidad con la Ley 388 de 1997, se establezca reconocimiento económico en los casos que se compruebe desmejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, propietarios, moradores, comerciantes etc. tanto en bienes patrimoniales, sociales y psicológicos producto de proyectos urbanísticos.

Respuesta:

En desarrollo de las disposiciones establecidas en el numeral 2 del artículo 373 del Decreto 555: "*Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas*", la reglamentación en curso plantea la necesidad de realizar lo siguiente:

1.Realizar un censo socioeconómico de los moradores y actividades productivas para "*recopilar, valorar, analizar y resumir de manera particular las características sociodemográficas, económicas, prediales, de vulnerabilidad y de titularidad de los hogares y actividades productivas localizadas en el ámbito donde se desarrolle la acción o la actuación urbanística*".

2. Elaborar un Plan de Gestión Social, definido como el conjunto de actividades identificadas por el promotor, a partir del censo socioeconómico, que tiene por finalidad establecer las medidas para la mitigación de los im-

Secretaría Distrital del Hábitat
Carrera 13 No. 52-25, Bogotá D.C.
Teléfono 601- 358 16 00
Código Postal 110231
www.habitatbogota.gov.co

Sistema de Gestión ISO 9001:2015
TÜVRheinland CERTIFICADO
www.tuv.com ID 9108638812

pactos económicos sobre moradores y actividades productivas en los instrumentos de planeación o gestión del suelo. Dicho Plan de Gestión Social debe definir objetivos, metas, estrategias, programas, proyectos, cronograma, costos de implementación y responsables. Dentro de las estrategias del Plan de Gestión Social se deberán valorar y calificar posibles impactos económicos tales como la pérdida temporal del lugar de vivienda o trabajo, la pérdida de ingresos y capital invertido, las interrelaciones de las empresas que trabajan en un mismo sector o complementarias (clústeres), así como su relación con sus clientes y/o proveedores y la pérdida de oferta del cuidado y servicios sociales.

Cordialmente,

JAIME ANDRES SANCHEZ BONILLA
SUBDIRECCION DE GESTION DEL SUELO

Copia:

Anexos Electrónicos: 2

Elaboró: SERGIO PACHON ROZO
Revisó: JAIME ANDRES SANCHEZ BONILLA
Aprobó: JAIME ANDRES SANCHEZ BONILLA