

ISSN 0124-0552

REGISTRO

DISTITAL

ALCALDESA MAYOR
Claudia Nayibe López Hernández



SECRETARÍA
GENERAL





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Sector Central

DECRETO DE 2023
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
DECRETO N° 563

"Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"..... 4

AÑO 58
NÚMERO 7867
27 • NOVIEMBRE • 2023

REGISTRO

DISTITAL

SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.



SECRETARÍA
GENERAL



LA PUBLICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS EN EL REGISTRO DISTITAL SE REALIZA DE ACUERDO A LA LEY 1437 DEL 2011 EN SU ARTÍCULO 65 MODIFICADO POR LA LEY 2080 DE 2021 "POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO".



**IMPRENTA
DISTITAL**

Secretaría General - Subdirección Imprenta Distital

CANALES DE COMUNICACIÓN

CORREO: REGISTRODISTITAL@ALCALDIABOGOTA.GOV.CO
DIRECCIÓN: CALLE 11 SUR #1-60 ESTE - LA MARÍA - BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: 381 3000 EXT. 5010 - 5202
SUBDIRECTORA IMPRENTA DISTITAL: MARCELA IRENE DE JESÚS GONZÁLEZ BONILLA

DECRETO DE 2023

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO N° 563

(24 de noviembre de 2023)

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 1, 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia señala que:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica(...).”

Que el artículo 51 *ibidem* establece que “*todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda*”.

Que mediante la Ley 74 de 1968 fueron aprobados los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Pacto DESC), y de Derechos Civiles y Políticos, y el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966, los cuales hacen parte del bloque de constitucionalidad conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional (Sentencias C-038 de 2004, C-393 de 2007, y C-434 de 2010, entre otras).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 2 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que en el artículo 11 del Pacto DESC, los Estados suscriptores *“reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y para su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”*, y se comprometen a tomar las medidas apropiadas para asegurar la efectividad de estos derechos.

Que la Observación n.º 4 del Comité DESC, que constituye una interpretación autorizada del artículo 11 del Pacto DESC, establece el alcance del término vivienda adecuada, resalta que el derecho a la vivienda está vinculado a otros derechos humanos, y señala que la dignidad inherente a la persona humana exige que el término *“vivienda”* se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras consideraciones, y que este derecho se garantice a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. Así mismo, el Comité identifica algunos aspectos del derecho a la vivienda que deben ser tenidos en cuenta, con independencia del contexto particular. Dentro de ellos, señala la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, materiales, equipamientos e infraestructura, los gastos soportables, la habitabilidad, la asequibilidad, la localización y la adecuación cultural.

Que a su turno, la Observación n.º 7 del Comité DESC establece la relación entre el derecho a una vivienda adecuada, contemplado en el artículo 11 del Pacto, y los desalojos forzosos a los que hace referencia la Observación n.º 4 en el marco de la seguridad jurídica de la tenencia. Para el efecto, define el término *“desalojos forzosos”* como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos, e indica que la prohibición de los mismos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos.

Que a este respecto, la citada Observación n.º 7 señala que muchos desalojos forzosos están relacionados con la violencia, pero que hay otros desalojos forzosos que tienen lugar en nombre del desarrollo y pueden efectuarse en relación con conflictos sobre derechos de tierras, proyectos de desarrollo e infraestructura como, por ejemplo, la construcción de presas u otros proyectos energéticos en gran escala, la adquisición de tierras para programas de renovación urbana, rehabilitación de viviendas o embellecimiento de ciudades, entre otras

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 3 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

causas. Frente a ellos, determina que los Estados Parte (Pacto DESC) están obligados a utilizar “todos los medios apropiados” para promover el derecho a una vivienda adecuada, que debería comprender medidas que brinden la máxima seguridad de tenencia a los ocupantes de viviendas y tierras; se ajusten al Pacto, y regulen estrictamente las circunstancias en que se puedan llevar a cabo los desalojos.

Que la Corte Constitucional ha establecido en diferentes sentencias, entre ellas la C-936 de 2003, que, en virtud del bloque de constitucionalidad derivado del artículo 93 de la Constitución Política, el artículo 51 de la Carta debe ser interpretado de conformidad con el Pacto DESC suscrito por Colombia, junto con la interpretación que el Comité DESC ha realizado sobre el asunto.

Que los principios de progresividad y la prohibición de regresividad de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC) se encuentran consagrados en las normas de derecho internacional que hacen parte del mencionado bloque de constitucionalidad, específicamente en el artículo 2 del Pacto Internacional Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y en el artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Que la Ley 9ª de 1989 “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*” establece en su capítulo IV la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana.

Que el artículo 34 ibidem establece:

“En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 4 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso. La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previstos en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública”.

Que igualmente, conforme a lo señalado en el artículo 39 ibidem:

“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Que la Ley 388 del 1997 “Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 2ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 58, establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; y la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 5 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que a su turno, el artículo 44 de la misma Ley señala que:

“(…) La ejecución de las unidades de actuación urbanística, mediante sistemas de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria o cooperación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (...).”

Que por su parte, el artículo 119 ídem establece:

“En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:

- 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.*
- 2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.*

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, le garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 6 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que el Acuerdo Distrital 908 de 2023 “*Por el cual se regulan los factores de reconocimientos económicos por traslado involuntario por adquisición predial y se dictan otras disposiciones*”, regula el pago de reconocimientos económicos para la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos en proyectos ejecutados por entidades del Distrito Capital a los que le aplique utilidad pública, cuando sean desarrollados conforme a dispuesto en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, salvo los contemplados en sus literales c) y l).

Que el inciso 2º del artículo 1º ídem establece:

“(…) Para los eventos de que trata el artículo 370 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021 sobre protección a moradores y actividades productivas, se aplicará lo dispuesto en dicha normativa y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Ahora bien, cuando se requiera adelantar acciones administrativas tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos, y no exista norma especial al respecto, se aplicarán los reconocimientos definidos en el presente Acuerdo.”.

Que a través del Decreto Distrital 448 de 2014, se reglamentó la política de incentivos para la promoción de proyectos de renovación urbana, con el objetivo de proteger a los propietarios y moradores originales y se establecieron mecanismos para su participación en dichos proyectos. Además, se asignó a las Secretarías Distritales de Hábitat y Planeación, la responsabilidad de salvaguardar los intereses de los propietarios, poseedores y de quienes desarrollen actividades productivas, brindándoles acceso a información sobre las condiciones técnicas, financieras y jurídicas de los proyectos, y sobre el ejercicio del derecho preferencial a que los inmuebles aportados a los proyectos sean restituidos con inmuebles, mediante el pago en derechos de edificabilidad o mediante el pago en dinero, ajustado a un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el ámbito de aplicación de la norma antes citada, se circunscribe a proyectos de renovación urbana gestionados a través de planes parciales o de otro instrumento de planeación; no obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT vigente, establece que las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24^{ta} NOV 2023** Pág. 7 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención. Así mismo, prevé la reglamentación de incentivos para la vinculación de moradores y de actividades productivas en el marco de instrumentos de planeación.

Que en concordancia con lo anterior, las disposiciones del citado Decreto Distrital 448 de 2014 resultan insuficientes para atender lo establecido en el POT vigente y en consecuencia, es procedente reglamentar integralmente la aplicación de las medidas y acciones de protección a moradores y actividades productivas, ampliando su aplicación a los tratamientos urbanísticos definidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y derogar el Decreto Distrital 448 de 2014.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y en su artículo 3 estableció las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial, entre estas, la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas. Esta Política se orienta a intervenir estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención. Asimismo, incluye la Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, que se concreta a través de acciones para favorecer la revitalización urbana, cualificación de las áreas consolidadas y el desarrollo de nuevas áreas ejemplares de ciudad promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios.

Que conforme al referido artículo 3 ibidem, la revitalización urbana se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo, y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.

Que a su turno, en el artículo 6 *ejusdem* define el Modelo de Ocupación Territorial -MOT- multiescalar, e indica que Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 8 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales.

Que conforme al artículo 80 del decreto ibidem, la estructura integradora de patrimonios “*Es la estructura 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 propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital (...)*”.

Que a su vez, el artículo 161 del Decreto ídem define las Áreas de Integración Multimodal - AIM como “*ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales*”.

Que por su parte, el artículo 163 ídem define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS como “*aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible -DOT- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad*”.

Que de conformidad con el artículo 164 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 302 del mismo Decreto, los PRUMS son el instrumento de planeación que permite habilitar las

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24^{ta} NOV 2023** Pág. 9 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

normas del tratamiento de Renovación Urbana en los ámbitos de las Áreas de Integración Multimodal - AIM. Dicha delimitación se hará mediante decreto con fundamento en lo determinado por los Operadores Urbanos Públicos, entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, pudiendo desarrollarse actuaciones, acciones y proyectos en las AIM, Complejos de Integración Modal – CIM, las zonas de reserva vial y de transporte, y en los demás ámbitos en los que estos actúen. En todo caso, la delimitación será optativa cuando el ámbito del proyecto sea conformado por predios públicos que por su uso, destino o afectación fueron adquiridos para la operación y en los cuales operan los sistemas de transporte.

Que la protección a moradores y actividades productivas se enmarca en el objetivo de revitalización de la ciudad consolidada en los entornos urbanos construidos, según lo previsto en el artículo 255 y en concordancia con el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021, que establece para el tratamiento de renovación urbana la modalidad de revitalización que busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, a través de mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Que el artículo 265 ídem define las obligaciones urbanísticas como:

“un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”, e incluye dentro de las de carácter local “(...) g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana, promovida por el presente Plan” y el artículo 519 ídem, señala respecto de las obligaciones de carácter local, intermedio o secundario y domiciliario, que se establecen “con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 10 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios”.

Que asimismo, el artículo 341 establece que se podrán desarrollar actuaciones urbanísticas lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat que busquen la generación o recualificación de soportes urbanos y/o el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la reconfiguración espacial del territorio, mediante intervenciones que prioricen el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, aplicable en zonas con tratamiento de mejoramiento integral mediante el instrumento de Plan Vecinos.

Que el Subcapítulo 3 del Capítulo 5 del citado Decreto regula la protección a moradores y de actividades productivas. En ese sentido, el artículo 370 señala que:

“Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m2 de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m2, en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.

Parágrafo. *La ejecución obras de infraestructuras pública propenderán por incorporar las disposiciones para la protección a moradores y actividades productivas, cuando las características de la infraestructura lo permitan”. (Subraya fuera de texto).*

Que el artículo 371 ídem adopta las siguientes definiciones en relación con los beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 11 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

*“**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.*

***Actividad productiva:** Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios”.*

Que por su parte, el artículo 372 ídem establece como principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, los de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, permanencia y protección, y diversidad. En cumplimiento de los principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas, se establecen medidas equitativas relacionadas con la movilización de propietarios de viviendas y de actividades productivas, dirigidas a incentivar la preservación de los niveles de empleo en las Unidades de Planeamiento Local. Así mismo, el artículo 373 prevé la implementación de estrategias de gestión social, de manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas.

Que el artículo 374 del mismo Decreto Distrital 555 de 2021 señala:

“Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto.

Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma”

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 12 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Que el artículo 375 ídem define las obligaciones a cargo de los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas, respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para garantizar así el derecho preferencial de propietarios, poseedores, usufructuarios y otros moradores y el artículo 376 ídem define las obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.

Que en este sentido, el mismo artículo 375 señala que los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán la obligación de ofrecer a los propietarios, poseedores y usufructuarios que *hayan aportado el inmueble* la posibilidad de optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte; por lo cual, en la presente reglamentación se otorga a los propietarios que tienen la disponibilidad de su inmueble el derecho preferencial, en tanto, que a los usufructuarios y arrendatarios, se les otorga el derecho a optar a un precio preferencial, en la medida en que su derecho no implica la disponibilidad total del inmueble que habitan.

Que el artículo 377 ibidem, por su parte, define incentivos para la vinculación de moradores y de titulares de actividades productivas a proyectos de revitalización urbana en el marco de instrumentos de planeación.

Que acorde con lo dispuesto en el artículo 558 del citado Decreto Distrital 555 de 2021, los incentivos tienen como fin promover o motivar el cumplimiento de las metas territoriales, y corresponden a los indicados en el Plan de Ordenamiento Territorial, que deberán ser reglamentados por la administración distrital, además de los nuevos incentivos que se puedan incluir, en concordancia con las disposiciones del mismo Plan.

Que el artículo 493 del decreto ibidem define el Plan para los Patrimonios Vitales, como:

“el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, a través de planes, programas,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 13 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización del patrimonio cultural del Distrito capital, con base en las fichas de valoración que se efectúen para los sectores”.

Que a su vez, el artículo 582 del Decreto ídem define las funciones mínimas a cargo de los operadores urbanos y/o gerencias de carácter público o mixtas que se creen para la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de actuaciones estratégicas, programas, proyectos y estrategias de intervención del POT.

Que por otra parte, mediante la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de Cultura, se adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá PEMP-CHB, el cual establece en su artículo 103 como responsabilidad de la administración distrital, definir mecanismos de protección a residentes y comerciantes tradicionales, que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión y en el numeral 8.2.1 de su documento técnico de soporte establece estrategias integrales para la de gestión de los patrimonios.

Que el PEMP-CHB se fundamenta en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2015 y en los Decretos Nacionales 1080 de 2015 y 2358 de 2019, y se encuentra en armonía con lo dispuesto en los artículos 81 y 492 del Decreto Distrital 555 de 2021, que incluyen dentro de las estrategias relacionadas con la Estructura Integradora de Patrimonios y con los Planes Especiales de Manejo y Protección respectivamente, la de establecer la atracción y permanencia de habitantes y moradores en entornos patrimoniales.

Que el desarrollo de una estrategia de protección a moradores y actividades productivas contribuye con la materialización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) propuestos en la nueva agenda de desarrollo sostenible de la ONU 2015, tales como, el ODS 8 “Trabajo decente y crecimiento económico”, el ODS 10 “Reducción de las desigualdades”, el ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles” y el ODS 16 “Paz, justicia e instituciones sólidas”.

Que para efectos de expedir la reglamentación de la presente política y bajo los principios de coordinación interinstitucional, participación ciudadana, transparencia y publicidad, se adelantaron reuniones con la ciudadanía, en grupos focales representativos de actores y mesas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 14 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

de trabajo, las cuales fueron lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat con el apoyo de la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y el acompañamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la Caja de Vivienda Popular, la Secretaría Distrital de Movilidad, la Empresa Metro de Bogotá S.A. y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que de acuerdo con lo expuesto, se requiere reglamentar la protección a moradores y a titulares de actividades productivas en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, con el fin de especificar y concretar las acciones y condiciones bajo las cuales aplicará dicha protección, así como los incentivos para la permanencia de los moradores y actividades en los ámbitos en que se va a aplicar la presente reglamentación. Así mismo, establecer las formas de cumplimiento y metodología de verificación de su cumplimiento, los responsables, derechos y deberes a cargo de las partes que hacen parte de la protección y las formas de vinculación de los beneficiarios en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen. Lo anterior para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y el mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y titulares de las actividades productivas.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 15 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Artículo 2º.- *Ámbito de aplicación.* Las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas, enmarcadas dentro de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, se aplicarán en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en modalidad de revitalización, consolidación, mejoramiento integral y conservación, en los siguientes casos:

2.1. En instrumentos:

- 2.1.1.** Actuaciones Estratégicas.
- 2.1.2.** Planes Parciales de Renovación Urbana.
- 2.1.3.** Unidades de Actuación Urbanística – UAU.
- 2.1.4.** Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS.
- 2.1.5.** Plan Vecinos.
- 2.1.6.** Plan para los Patrimonio Vitales.
- 2.1.7.** Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP.

2.2. En licenciamiento directo:

- 2.2.1** Englobes parciales de más de 1.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana.
- 2.2.2** Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de mejoramiento integral.
- 2.2.3** Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de consolidación.
- 2.2.4** Englobes parciales de más de 2.000 m2 o de manzana completa en el tratamiento de conservación.

Parágrafo 1. A los predios públicos adquiridos para la construcción de infraestructuras del Distrito Capital, que en su ámbito de intervención planteen el desarrollo de áreas construidas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 16 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

para servicios inherentes a la naturaleza de las infraestructuras y/o servicios conexos, les aplicará lo dispuesto en el Acuerdo 908 de 2023.

Parágrafo 2. A los predios que adquieran las entidades del sector público a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, en los cuales no se pretenda desarrollar infraestructuras sino proyectos inmobiliarios por parte de los operadores urbanos públicos o con participación público privada, les serán aplicables las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo establecido en el presente decreto.

Parágrafo 3. En la reglamentación del Plan para los Patrimonios Vitales se determinarán las condiciones de la aplicación de la protección a moradores y actividades productivas con base en lo dispuesto en el presente decreto.

Parágrafo 4. Para las áreas delimitadas dentro del ámbito de aplicación de los Planes Especiales de Manejo y Protección, las condiciones contenidas en el presente Decreto estarán sujetas a la reglamentación establecida en el acto administrativo que apruebe dichos instrumentos.

Artículo 3º.- Definiciones. Para la correcta aplicación de las disposiciones del presente decreto, además de las definiciones establecidas en los artículos 371 y 372 del Plan de Ordenamiento Territorial, se adoptan las siguientes definiciones:

3.1. Autodeclaración responsable: Declaración de buena fe que presenta el desarrollador ante la Secretaría Distrital del Hábitat, sobre el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en el presente decreto, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

En todo caso, el solicitante se hace responsable de todos los efectos legales frente a la documentación e información que reporte y allegue en la autodeclaración responsable conforme a lo establecido en los artículos 38 y 39 del presente decreto.

3.2. Beneficiarios: Se entenderán como beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas para efectos de la aplicación de la presente

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 17 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

reglamentación aquellos propietarios, poseedores, usufructuarios, arrendatarios y titulares de actividades productivas que habiten y/o se localicen en el territorio y acrediten su permanencia.

- 3.3. Caracterización socioeconómica:** Documento a cargo del desarrollador, del Operador Urbano Público o del promotor de iniciativa comunitaria que diagnostica de manera general el territorio para definir las condiciones del ámbito del proyecto identificando características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de los hogares y actividades productivas localizadas en el mismo. Esta caracterización puede desarrollarse con base en datos demográficos, estadísticas oficiales, encuestas o cualquier otro tipo de información secundaria disponible.
- 3.4. Carta de intención:** Documento jurídico a través del cual se formaliza la vinculación entre el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria y el Operador Urbano Público, en el que se acuerda el acompañamiento de la gestión, definiendo condiciones, roles, alcance y participación en el cumplimiento de la protección de moradores y actividades productivas.
- 3.5. Censo socioeconómico:** Instrumento a cargo del desarrollador, del Operador Público Urbano o del promotor de iniciativa comunitaria que recopila, caracteriza, analiza y resume 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 con base en información primaria. El instrumento deberá prever mecanismos de verificación y control. En caso de movilización de un morador dentro del mismo ámbito del proyecto este deberá solicitar al desarrollador la actualización de su condición en el censo para mantenerse como beneficiario de la política.
- 3.6. Certificación:** Documento emitido por el Operador Urbano Público vinculado al proyecto o por la Secretaría Distrital del Hábitat, según corresponda, en el que se certifica el cumplimiento de las acciones de la protección a moradores y actividades productivas como requisito para adelantar el desarrollo urbanístico de los inmuebles que comprendan el ámbito del proyecto mediante la respectiva licencia urbanística.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24th NOV 2023** Pág. 18 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 3.6.1. Certificación sin aplicación de incentivos:** Corresponde al documento emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat en los proyectos de licenciamiento directo en los que no se solicita la aplicación de incentivos a los que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, en el cual se certifica la presentación de la documentación correspondiente por parte del desarrollador y su autodeclaración de haber dado cumplimiento a la política de moradores y actividades productivas.
- 3.6.2. Certificación con aplicación de incentivos:** Corresponde al documento emitido por la Secretaría Distrital del Hábitat en los proyectos de licenciamiento directo en los que se solicita la aplicación de incentivos a los que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, en el cual se certifica el cumplimiento a la política de moradores y actividades productivas, conforme al procedimiento definido en el artículo 39 de la presente reglamentación.
- 3.7. Contrato de obligaciones pactadas:** Documento jurídico suscrito entre el morador o titular de la actividad productiva y el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria, que establece las obligaciones a cargo de cada una de las partes y los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas conforme a lo definido en el presente decreto. También incluye cualquier otro acuerdo alcanzado por las partes involucradas.
- 3.8. Derecho Preferencial:** Mecanismo mediante el cual los propietarios reciben inmuebles de remplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, como remuneración por sus aportes, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997. Para poseedores, usufructuarios y arrendatarios y titulares de actividades productivas, se deberá ofrecer por escrito inmuebles localizados en el ámbito del proyecto, a un precio preferencial, en primera opción de compra en los términos del artículo 375 de Decreto Distrital 555 de 2021.
- 3.9. Formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación.** Modelo de información de alternativas de vinculación que se adopta en el Anexo 1 del presente

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 19 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

decreto, y corresponde al acuerdo suscrito entre el propietario y el desarrollador del proyecto, a través del cual, las partes determinan de manera voluntaria y conforme a las condiciones de viabilidad del proyecto propuesto, el esquema de reemplazo por cada metro cuadrado construido del inmueble aportado.

3.10. Manifestación de Interés: Solicitud escrita del interesado en desarrollar la acción o actuación urbanística dirigida al Operador Urbano Público con el fin de establecer las condiciones de vinculación para la gestión del proyecto.

3.11. Mecanismos de Comunicación: Conjunto de actividades, acciones y medios utilizados para la pedagogía y divulgación de información clara, oportuna y completa referente a la acción o actuación urbanística a desarrollar para el cumplimiento de las estrategias de gestión social. En estas actividades se informan los espacios de participación y concertación y los diversos canales permanentes tales como espacios físicos de información, reuniones, consultas, asambleas, boletines informativos, valla informativa, entre otros, que facilitan el diálogo entre el desarrollador, y el Operador Urbano Público con los moradores y actividades productivas en cada una de las etapas del proyecto.

3.12. Operador Urbano Público: Corresponden a entidades distritales encargadas de la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de las actuaciones estratégicas, los programas, proyectos y estrategias de intervención del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Las funciones de los operadores son las definidas en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, las señaladas en el presente decreto y las demás normas que los reglamenten.

3.13. Población en condición de vulnerabilidad dentro de un hogar y/o actividad productiva beneficiaria de servicios del Distrito: De acuerdo con la normativa y jurisprudencia que regula la materia, se refiere a las personas identificadas dentro de un hogar y/o actividad productiva del ámbito del proyecto que se encuentran en situación o estado de vulnerabilidad en relación con barreras sociales, económicas, políticas y culturales que le son impuestas y que en aplicación de lo dispuesto en el presente decreto pueden ser beneficiarias de las acciones definidas en el presente acto,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 20 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

incluyendo, a título enunciativo a mujeres cabeza de hogar, personas mayores, personas con discapacidad, grupos étnicos o minoritarios, víctimas del conflicto armado, comunidad LGBTIQ+, migrantes en condición de pobreza, niños, niñas y adolescentes en situación de abandono o en situación de vulnerabilidad, y demás grupos expuestos a la exclusión, la pobreza o a los efectos de la inequidad y la violencia, entre otros, que será atendida mediante la oferta de servicios institucionales y no constituye una carga al proyecto.

Parágrafo. Para efectos del presente decreto se dará aplicación a las definiciones de propietario, poseedor, usufructuario, arrendador, arrendatario y subarrendatario, establecidas de manera general en la legislación civil y comercial colombiana.

TÍTULO II ACTORES DE LA PROTECCIÓN A MORADORES

Artículo 4º.- Actores de la protección a moradores y actividades productivas. Son actores de la política de protección a moradores y actividades productivas los siguientes:

- 4.1. Moradores en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto.
- 4.2. Titulares de actividades productivas en inmuebles localizados en el ámbito del proyecto.
- 4.3. Promotores de iniciativa comunitaria.
- 4.4. Desarrolladores.
- 4.5. Operadores Urbanos Públicos, Secretaría Distrital del Hábitat, Secretaría Distrital de Desarrollo Económico y entidades del Sistema Distrital de Cuidado – SIDICU.

Artículo 5º.- Moradores. El morador, que corresponde a un habitante del territorio, deberá acreditar su condición en el censo socioeconómico para recibir los beneficios de la protección que trata el presente decreto. A partir de dicha acreditación se definirán sus derechos y deberes en conjunto con el desarrollador o el Operador Urbano Público en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, de que trata el artículo 36 del presente decreto. Para acreditar su condición deberá aportar la siguiente documentación:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 21 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 5.1. Propietarios:** Escritura pública y certificado de tradición y libertad del bien inmueble, con fecha de expedición no superior a un (1) mes. Para acreditar que se obtiene renta del inmueble, debe presentar una copia del contrato de arrendamiento. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento. Tratándose de personas jurídicas, estas deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes.
- 5.2. Poseedores:** Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la calidad de poseedor o inscripción de la declaración de la calidad de poseedor regular de que trata la Ley 1183 de 2008 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o derogue. No se admite la condición de posesión en bienes fiscales, bienes de uso público o bienes en proceso de extinción de dominio para propósitos de la protección que reglamenta el presente decreto.
- 5.3. Usufructuarios:** Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la inscripción del derecho real de usufructo a su favor.
- 5.4. Arrendatarios:** Copia del o de los contratos(s) de arrendamiento o documento escrito firmado por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento, con antelación mínima de dos (2) años contados a partir del inicio de la elaboración del censo socioeconómico. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito entre el arrendador y el arrendatario, en el que conste dicha antelación.

Artículo 6º.- Actividades productivas. El titular de la actividad productiva localizada en un inmueble en el ámbito de la acción o actuación urbanística a desarrollar, para poder recibir los beneficios de que trata el presente decreto, deberá declarar su condición, para así definir en conjunto con el desarrollador o el Operador Urbano Público sus deberes y derechos en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, de que trata el artículo 36 del presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 22 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Para acreditar debidamente tal condición, deberá entregar la siguiente información y/o documentación:

- 6.1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería para persona natural o fotocopia de matrícula mercantil o certificación de cámara de comercio, según corresponda.
- 6.2. Copia del Registro Único Tributario (RUT).
- 6.3. Cuando esté obligado a declarar IVA, fotocopia del pago del impuesto al valor agregado – IVA correspondiente.
- 6.4. Cuando esté obligado a declarar ICA, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio – ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
- 6.5. Cuando esté obligado a declarar renta, fotocopia de pago del impuesto correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
- 6.6. Cuando se trate de actividades productivas que no puedan acreditar la totalidad de los documentos anteriores, será a través del censo socioeconómico que se identificará el número de personas dedicadas al desarrollo de la actividad en el bien inmueble del ámbito del proyecto, con el fin de vincularlas a la oferta pública distrital que promueva su formalización.

Parágrafo. En caso de no estar obligado a declarar IVA, ICA, o impuesto de renta, conforme a lo indicado en los numerales 6.3, 6.4 o 6.5, se deberá aportar documento en el que se manifieste que no se está obligado a presentar tales declaraciones.

Artículo 7º.- Promotor de iniciativa comunitaria. Corresponde a las comunidades organizadas y asociadas de propietarios o titulares de las actividades productivas, que buscan promover la gestión de un proyecto en sus inmuebles localizados en los ámbitos de aplicación de este decreto, con el cumplimiento de las condiciones que establece la presente reglamentación.

Los promotores de iniciativas comunitarias deberán vincular un Operador Urbano Público y podrán vincular una Gerencia pública, o mixta o un desarrollador. La vinculación de un Operador Urbano Público busca garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 23 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto, así como en las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo. Las iniciativas de proyectos lideradas por comunidades deberán ser acompañadas técnicamente por la Secretaría Distrital del Hábitat y priorizadas en el marco de sus funciones para su estructuración por los respectivos Operadores Urbanos Públicos para su vinculación.

Artículo 8º.- Desarrollador. Corresponde a quienes desempeñan roles de gestión, promoción o desarrollo de un proyecto. Esta figura es responsable de la planeación, promoción, coordinación, estructuración, formulación, ejecución y/o gestión de las acciones o actuaciones urbanísticas establecidas en este decreto. Los desarrolladores deben garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el presente decreto y las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Artículo 9º.- Operador Urbano Público. Corresponde a entidades distritales gestoras o del sector movilidad como lo son la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, la Caja de la Vivienda Popular o el Instituto de Desarrollo Urbano. El Operador Urbano Público se vinculará al proyecto por iniciativa pública o con la suscripción de la carta de intención donde se formalizan las condiciones pactadas con el desarrollador teniendo en cuenta que:

- 9.1. Para los planes parciales de renovación urbana, los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Actuaciones Estratégicas, el desarrollador deberá vincular al Operador Urbano Público previo a la formulación del respectivo instrumento.
- 9.2. Para los otros instrumentos y actuaciones urbanísticas descritos en el presente decreto, el desarrollador podrá vincular un Operador Urbano Público en cualquier momento del respectivo proyecto.
- 9.3. En todo caso, para los proyectos o actuaciones urbanísticas que no requieran el trámite de un instrumento de planeación o gestión, cuando se pretenda acudir a la expropiación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 24 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

- 9.4. Para los proyectos o actuaciones urbanísticas desarrolladas en las Áreas de Integración Multimodal – AIM y los Complejos de Integración Modal – CIM sobre los cuales no se hayan delimitado Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS, donde se pretenda acceder a edificabilidades adicionales según el tratamiento aplicable, y requiera acudir a la expropiación con concurrencia de terceros, deberá vincularse un Operador Urbano Público antes del inicio de la adquisición predial.

Parágrafo 1. El Operador Urbano Público deberá garantizar, al momento de vincularse en todos los proyectos a su cargo, el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto, así como en las normas que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo 2. El Operador Urbano Público tendrá treinta (30) días calendario conforme a lo establecido en el Título II de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, contados a partir de la radicación de la manifestación de interés, para efectuar la validación de la documentación aportada y suscribir la carta de intención para formalizar la vinculación con los interesados en desarrollar la acción o actuación urbanística.

Artículo 10º.- Condiciones para la vinculación del Operador Urbano Público. Los proyectos para los cuales se busque la vinculación de un Operador Urbano Público, en el marco de sus funciones, deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas, sin perjuicio de otras adicionales que defina cada operador:

- 10.1. Cumplir con el Modelo de Ordenamiento Territorial – MOT establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 10.2. Cumplir con las obligaciones urbanísticas en sitio establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 25 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 10.3. Cumplir con la obligación en sitio de vivienda de interés social o vivienda de interés social prioritario, según corresponda establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 10.4. No haber iniciado procesos de adquisición predial.
- 10.5. Presentar la propuesta para la implementación de la política de protección a moradores y actividades productivas.

Parágrafo. Para los proyectos que se acojan al incentivo de no exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, establecido en el artículo 26 de la presente reglamentación, no aplicará el cumplimiento de la condición establecida en el numeral 10.3 del presente artículo.

Artículo 11º.- Participación de los Operadores Urbanos Públicos. Los Operadores Urbanos Públicos a solicitud de promotores de iniciativa comunitaria o de desarrolladores deberán participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las acciones y actuaciones urbanísticas definidas en el presente decreto a partir de lo establecido en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, verificando en todo caso que la iniciativa incorpore mecanismos de protección a moradores y actividades productivas y estrategias de gestión social.

El Operador Urbano Público, en el marco de sus competencias legales, deberá según corresponda, y previo acuerdo con los promotores de iniciativa comunitaria o con los desarrolladores, realizar las siguientes actividades o verificar su implementación:

11.1. Etapa previa e iniciativa del proyecto.

- 11.1.1 Identificación de los hogares, actividades productivas y usos del suelo localizados en el ámbito del proyecto.
- 11.1.2 Valoración de las condiciones sociales, urbanísticas y financieras del ámbito de aplicación de la acción o actuación correspondiente.
- 11.1.3 Diseño de la estrategia para la implementación de la protección a moradores y actividades productivas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **566** DE **24 NOV 2023** Pág. 26 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

11.1.4 Diseño de las acciones de comunicación, pedagogía y participación a aplicar.

11.2 Etapa de estructuración y formulación.

11.2.1 Elaboración Censo Socioeconómico.

11.2.2 Elaboración de diagnóstico socioeconómico y urbanístico.

11.2.3 Identificación y sistematización de expectativas de los interesados para la definición entre moradores y el desarrollador de la propuesta urbana, usos del suelo y vocación económica del territorio en concordancia con las normas vigentes en materia de ordenamiento territorial.

11.2.4 Definición de mecanismos de vinculación por tipo de moradores y actividades productivas, instancias de concertación y gobierno para su concreción en todo caso previo a la adquisición predial.

11.2.5 Vinculación de propietarios mediante mecanismos de gestión asociada al proyecto.

11.2.6 Identificación de posibles inversionistas y desarrolladores.

11.2.7 Identificación de alternativas diversas de soluciones habitacionales para moradores.

11.3 Etapa de adopción y ejecución.

11.3.1 Asesoría en la definición de los respectivos contratos de obligaciones pactadas según lo establecido en el presente decreto.

11.3.2 Acompañamiento de los procesos de relocalización y estrategias de permanencia.

11.3.3 Implementación de mecanismos de aporte, expropiación o saneamiento de la propiedad.

11.3.4 Realización de mesas de seguimiento de ejecución del proyecto.

11.3.5 Puesta en marcha de la coordinación institucional requerida.

11.3.6 Convocatoria de desarrolladores e inversionistas al proyecto.

Parágrafo 1. Los Operadores Urbanos Públicos conforme a sus competencias determinarán los costos de cada una de las etapas descritas en el presente artículo, teniendo en cuenta como mínimo las condiciones de dimensión del proyecto, el alcance de las actividades que deben desarrollar o verificar directamente o a través de terceros, sus tiempos de ejecución y el momento del proyecto en cual comenzarán a actuar como operadores. . Tales costos deberán ser actualizados anualmente indicando como mínimo las condiciones definidas en el presente artículo, en su portafolio de proyectos y de servicios.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 27 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 2. La financiación de los costos asociados a la gestión predial, tales como la realización del avalúo comercial, las obligaciones y otros mecanismos de protección e indemnización y los demás que sean propios de la gestión predial, deberán ser aportados por el desarrollador, conforme al contrato que se suscriba con el Operador Urbano Público y en todo caso antes de realizar las gestiones prediales correspondientes. Estos costos podrán ser considerados como carga local del proyecto.

Parágrafo 3. Los costos en los que incurra por concepto de transferencia del derecho real de dominio al vehículo fiduciario destinado por el proyecto y los de las operaciones fiduciarias, así como cualquier otro que no esté contemplado en dichos costos, serán contemplados en los costos asociados del proyecto y, para el caso de instrumentos de planeación, en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

TÍTULO III ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL

Artículo 12º.- Implementación de las estrategias de gestión social. De acuerdo con el tipo de acción o actuación urbanística a desarrollarse, se deberá dar aplicación a las siguientes estrategias de gestión social para la protección a moradores y a los titulares de actividades productivas, las cuales deben responder a los diferentes ámbitos de aplicación según la etapa de formulación y ejecución:

ÁMBITO DE APLICACIÓN	ESTRATEGIAS NUMERAL 1 AL 12 DEL ARTICULO 373 DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021	IMPLEMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL
Proyectos que requieren instrumentos de planeación y/o gestión		
	1	En la formulación, elaborar la caracterización socioeconómica por parte del desarrollador de la AE.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 28 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Actuaciones Estratégicas AE	2	En la formulación, establecer los lineamientos con los cuales se definan las medidas para la mitigación de impactos económicos por parte del desarrollador.
	3	Garantizar la mezcla de usos que permita, conforme a los usos establecidos en el POT, la permanencia de las actividades productivas identificadas en la caracterización socioeconómica y la diversidad de soluciones habitacionales por parte del desarrollador, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4, 5, 6 y párrafo.	Implementar mecanismos de comunicación, por parte del desarrollador, incluyendo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación del instrumento y el periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales.
	7	Informar y coordinar con las entidades del Sistema Distrital del Cuidado – SIDICU los requerimientos y acciones, identificados en la caracterización socioeconómica, para el portafolio de servicios distritales a cargo del Operador Urbano Público o la Gerencia Pública.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.
Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística UAU, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS y Plan Vecinos	1	Elaborar, en la formulación del instrumento, el censo socioeconómico por parte del desarrollador. El censo socioeconómico después de adoptado el instrumento se deberá actualizar cuando se requiera realizar gestión predial.
	2	Definir las medidas para la mitigación de impactos económicos en la formulación e implementarlas en los procesos de gestión predial, por parte del desarrollador a través de un Plan de Gestión Social.
	3	Promover por parte del desarrollador la diversidad de soluciones habitacionales y de usos del suelo en la formulación del instrumento, que permitan la permanencia de moradores y actividades productivas identificadas en el censo socioeconómico, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4,5, 6 y párrafo	Implementar mecanismos de comunicación desde la formulación hasta el proceso de gestión predial por parte del desarrollador, incluyendo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación del instrumento y el

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24** NOV 2023 Pág. 29 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

		periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales
	7	Informar por parte del desarrollador al Operador Urbano Público los requerimientos y acciones necesarias para la atención de la población vulnerable identificada en el censo socioeconómico a cargo de las entidades del SIDICU.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.
Proyectos con licenciamiento directo		
Proyectos en Actuaciones Estratégicas – AE. Proyectos en Renovación Urbana (sin Plan Parcial), Proyectos en Mejoramiento Integral (sin Plan Vecinos), Proyectos en Consolidación y Proyectos en Conservación. Áreas de integración multimodal – AIM y Complejos de Integración Modal – CIM no enmarcados en Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad	1	Elaborar el censo socioeconómico al inicio de la gestión predial por parte del desarrollador.
	2	Definir las medidas para la mitigación de impactos económicos a moradores y a los titulares actividades productivas en el contrato de obligaciones pactadas con el desarrollador, previo a la autodeclaración presentada para la obtención de la licencia.
	3	Promover por parte del desarrollador la mezcla de usos dentro del proyecto conforme a los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial propiciando la permanencia de las actividades productivas identificadas en el Censo Socioeconómico, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
	4, 5, 6 y párrafo	Implementar mecanismos de comunicación durante todas las fases del proyecto por parte del desarrollador.
	7	Informar por parte del desarrollador al Operador Urbano Público los requerimientos y acciones necesarias para la atención de la población vulnerable identificada en el censo socioeconómico a cargo de las entidades del SIDICU.
	8, 9, 10, 11 y 12	Se concretarán con el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador y obligaciones transitorias definidas en el presente decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 30 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Sostenible PRUMS.	–	
-------------------	---	--

Parágrafo. La Administración Distrital promoverá en el Plan Maestro del Hábitat y Servicios Públicos programas de vivienda pública social en arriendo que faciliten la reubicación de arrendatarios que residan en las zonas objeto de la presente reglamentación en cumplimiento de los numerales 11 y 12 del artículo 373 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 13º.- Información del proyecto a moradores y a los titulares de actividades productivas. Al inicio de la estructuración de cada proyecto, el desarrollador deberá informar a los moradores y titulares de actividades productivas localizadas en los inmuebles del ámbito del proyecto, la naturaleza y alcance del proyecto, incluyendo como mínimo las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente decreto. Una vez informados, se iniciará la implementación de las estrategias de gestión social.

Todos los mecanismos de comunicación a cargo del desarrollador deberán quedar debidamente documentados y serán soporte de la autodeclaración responsable de cumplimiento de la protección a moradores y titulares de actividades productivas.

Artículo 14º.- Plan de Gestión Social. Corresponde al conjunto de actividades, que tiene por finalidad establecer las medidas para la mitigación de los impactos económicos. Estas medidas se basan en la información obtenida del censo socioeconómico sobre moradores y actividades productivas, y se deberá elaborar para los instrumentos de planeación y gestión, conforme a lo previsto en el presente decreto y en concordancia con el numeral 2 del artículo 373 y el artículo 497 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El Plan de Gestión Social debe definir sus objetivos, programas, proyectos, cronograma, costos de implementación y responsables.

Como parte de las estrategias se deberán valorar y calificar otros posibles impactos económicos tales como:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 31 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 14.1. Pérdida temporal del lugar de vivienda o trabajo.
- 14.2. Pérdida de ingresos y capital invertido.
- 14.3. Pérdida de los encadenamientos productivos con empresas del mismo sector.
- 14.4. Pérdida de acceso a la oferta del cuidado y servicios sociales.

Parágrafo 1. El Plan de Gestión Social podrá incorporar otros instrumentos que atiendan las estrategias sociales de la población en condición de vulnerabilidad a cargo de la Administración Distrital.

Parágrafo 2. En el caso del licenciamiento directo, las medidas para la mitigación de impactos económicos a moradores y a los titulares de actividades productivas se especificarán en el contrato de obligaciones pactadas acordado por el morador o la actividad productiva con el desarrollador, antes de la autodeclaración presentada para la obtención de la licencia, sin que sea requerido un Plan de Gestión Social.

Parágrafo 3. En Actuaciones Estratégicas, se incluirán los lineamientos con los cuales se definan las medidas para la mitigación de impactos económicos para el reparto de cargas y beneficios, junto con los soportes que permitan evidenciar el cumplimiento de las disposiciones asociadas a la protección de moradores y los titulares de actividades productivas, sin que sea requerido un Plan de Gestión Social.

Artículo 15°.- Vinculación de población en condición de vulnerabilidad beneficiaria de servicios del Distrito. El desarrollador o el promotor de iniciativa comunitaria deberá informar de manera precisa y completa al Operador Urbano Público o a la Secretaría Distrital del Hábitat, según corresponda, sobre la existencia de población vulnerable que se identifique previamente en el censo socioeconómico, para gestionar su respectiva articulación a los servicios del cuidado y a la oferta institucional distrital y nacional disponible, en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 32 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo. El desarrollador o el promotor de iniciativa comunitaria informará al Operador Urbano Público o a la Secretaría Distrital del Hábitat la presencia de animales en situación de calle o abandono para que sean beneficiarios de la oferta de servicios institucionales a cargo del Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal, sin que esto constituya un costo para el proyecto.

TÍTULO IV OBLIGACIONES DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

CAPÍTULO 1 OBLIGACIONES DEL DESARROLLADOR

Artículo 16°.- *Aplicación de las obligaciones en acciones y actuaciones urbanísticas.* Teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico, el desarrollador deberá ejecutar las obligaciones contenidas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, que se concretarán en el respectivo contrato de obligaciones pactadas para garantizar su cumplimiento, según lo previsto en la siguiente tabla:

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
Proyectos que requieren instrumentos de planeación y/o gestión		
Actuaciones Estratégicas – AE Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística – UAU, Proyectos de Renovación Urbana	Obligación 1	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará negociaciones directas de las condiciones para el reemplazo de inmuebles con los propietarios que deseen permanecer en el proyecto, que incluirá la oferta de derecho preferencial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 33 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Plan Vecinos	Obligación 2	La formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión deberá contemplar en el componente de gestión, el reparto equitativo de cargas y beneficios. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador realizará la oferta de derecho preferencial a otros moradores y titulares de actividades productivas, teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico y en los términos del numeral 2 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.
	Obligación 3	En la formulación del respectivo instrumento de planeación y gestión se deberá contemplar esta obligación. Si se inician procesos de gestión predial, el desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito.
Proyectos con licenciamiento directo		
Proyectos en Renovación Urbana (sin Plan Parcial), Proyectos en Mejoramiento Integral (sin Plan Vecinos), Proyectos en Consolidación y Proyectos en Conservación. Áreas de integración multimodal – AIM y Complejos de Integración Modal – CIM no enmarcados en Proyectos de Renovación Urbana	Obligación 1	Los propietarios de inmuebles, titulares de actividades productivas y el desarrollador acordarán las alternativas de vinculación, para propietarios que deseen permanecer en el proyecto, previo a la solicitud de la licencia urbanística y en el contrato de obligaciones pactadas deberá constar su derecho preferencial con el cual se asegura la vivienda de remplazo.
	Obligación 2	El desarrollador realizará la oferta al arrendatario y otros moradores con las condiciones del numeral 2 del artículo 375 del Decreto 555 de 2021.
	Obligación 3	El desarrollador prestará apoyo a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, en el momento en que los propietarios lo manifiesten por escrito al desarrollador, para cumplir las condiciones del numeral 3 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 34 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Ámbito de aplicación	Obligaciones 1, 2, y 3 artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021	Aplicación de las obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas
para la Movilidad Sostenible – PRUMS.		

Parágrafo 1. El plazo y condiciones acordadas por las partes para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente artículo deberán estar contenidas en el contrato de obligaciones pactadas suscrito entre cada morador o titular de la actividad productiva y el respectivo desarrollador, con sujeción a las disposiciones previstas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Parágrafo 2. Las obligaciones contenidas en el presente artículo se circunscriben al ámbito del proyecto, entendido como los inmuebles sobre los que el mismo se pretende desarrollar y a los moradores y actividades productivas acreditados como tal en el censo o caracterización socioeconómica según corresponda, en el citado ámbito.

Artículo 17º.- Alternativas para la participación de propietarios. Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:

17.1. Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 35 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

17.1.1. Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

17.1.2. Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

17.2. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

17.3. Participación en el proyecto como inversionista. Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 36 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

17.4. Combinación de alternativas para la vinculación. Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en el presente artículo.

Parágrafo 1. Excepcionalmente, cuando la viabilidad del proyecto no permita el ofrecimiento del inmueble de reemplazo en la proporción señalada en el numeral 17.1., las partes podrán acordar de manera voluntaria la aceptación de un porcentaje diferente, siempre que el propietario tenga pleno conocimiento de las razones de la no procedencia del ofrecimiento contenido en el referido numeral. Para el efecto, se diligenciará el formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación denominado Anexo 1 que hace parte integral del presente decreto.

Parágrafo 2. Los usufructuarios acordarán con los nudos propietarios, entendidos en los términos del Código Civil como aquellos que no gozan del inmueble, las condiciones para garantizar su derecho real en el proyecto. Estos acuerdos se incluirán en el contrato de obligaciones pactadas que se suscriba entre el desarrollador y el (los) propietario(s).

Parágrafo 3. Para todas las alternativas previstas en el presente artículo, con excepción de la alternativa enunciada en el numeral 17.1.1, bien sea mediante negociación directa o enajenación voluntaria, el valor del inmueble será calculado mediante avalúo comercial de acuerdo con la Resolución IGAC 620 de 2008 o la norma que la modifique o complemente.

Parágrafo 4. Las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento que hayan sido suscritos entre el(los) propietario(s) y arrendatarios(s) serán aplicables de acuerdo con lo definido en las normas civiles o comerciales que rigen la materia; dichos contratos se tendrán en cuenta en las negociaciones que acuerden desarrollador y propietario en cumplimiento de lo previsto en el literal b) del numeral 1 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Artículo 18º.- Derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas. En garantía del derecho preferencial, se ofrecerá a los moradores y titulares de actividades productivas identificados en el censo socioeconómico, la primera opción de compra de los inmuebles producto del proyecto. Para ejercer esta opción, se enviará oferta por correo certificado a la dirección registrada, con un precio preferencial, como mínimo seis

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 37 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

(6) meses antes de la fecha prevista para realizar la compraventa y previo al inicio de la preventa de los productos inmobiliarios.

Con la recepción de la oferta, los moradores y titulares de actividades productivas de que trata el presente artículo tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para aceptar o rechazarla por escrito. Si no se recibe alguna manifestación escrita de aceptación dentro de este plazo, se entenderá que el beneficiario rechazó la oferta.

En el caso de que el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.

Parágrafo. Con el fin de promover la permanencia de actividades productivas arrendatarias, cuando el proyecto inmobiliario prevea usos comerciales en arriendo el desarrollador o los promotores de iniciativa comunitaria ofrecerán en primera opción de arriendo a los titulares de las actividades productivas arrendatarias los espacios comerciales disponibles.

CAPÍTULO 2 OBLIGACIONES DE MORADORES Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 19°.- *Obligaciones de moradores y titulares de actividades productivas.* Son obligaciones de los moradores y los titulares de actividades productivas las siguientes:

- 19.1.** Asistir a los diferentes espacios de participación y concertación mediante los diversos canales que se implementen en el marco de los mecanismos de comunicación del proyecto.
- 19.2.** Acreditar su condición de morador o titular de la actividad productiva según las condiciones previstas en el presente decreto y las normas que lo desarrollen o complementen.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 38 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 19.3. Suscribir con el desarrollador el contrato de obligaciones pactadas, para establecer de manera clara, precisa y exigible los derechos y deberes a su cargo.
- 19.4. Cumplir con las obligaciones pactadas durante el desarrollo del proyecto.
- 19.5. Solicitar la actualización de su condición en el censo socioeconómico para mantenerse como beneficiario de la política, en caso de movilización dentro del mismo ámbito del proyecto.

CAPÍTULO 3

OBLIGACIONES TRANSITORIAS PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS Y TITULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS QUE DECIDAN PERMANECER EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO

Artículo 20°.- *Obligaciones transitorias en beneficio de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.* Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, en beneficio de los propietarios de viviendas y de titulares de actividades productivas que habiten en el territorio y decidan permanecer en el ámbito del proyecto, el desarrollador deberá establecer en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas, que se suscribirá durante el proceso de gestión predial, y previo a la solicitud de la licencia urbanística, las obligaciones y acciones que se definen en el presente Capítulo.

Artículo 21°.- *Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.* Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 39 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencie de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

Artículo 22º.- Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas. El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- 22.1.** Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.
- 22.2.** El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.
- 22.3.** El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

Parágrafo. En el contrato de obligaciones pactadas se deberán incluir las condiciones que permitan la modificación de las disposiciones acordadas sobre los numerales anteriores, en

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 40 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

caso de que se presenten situaciones posteriores a su suscripción que no permitan seguir cumpliendo lo acordado.

Artículo 23°.- Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto. El pago por lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento y por parte de los titulares de actividades productivas en inmuebles que decidan optar por el derecho preferencial de permanecer en el proyecto. Se establecen las siguientes condiciones:

23.1. Lucro cesante por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago.

En caso de existir subarrendamiento, corresponderá al arrendatario definir la compensación al subarrendador a su cargo.

23.2. Lucro cesante por actividad productiva. Para calcular la pérdida de ingresos a los titulares de actividades productivas que elijan el derecho preferencial a permanecer en el proyecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

El titular de la actividad productiva deberá aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal, elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble, así como los documentos tributarios a los que esté obligada la actividad productiva, para acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar. En caso de considerarlo oportuno, el desarrollador podrá hacer un peritaje contable que valide los documentos entregados.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 41 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

La forma de pago correspondiente será determinada por las partes en el respectivo contrato de obligaciones pactadas y desembolsado directamente al propietario o al titular de la actividad productiva.

Parágrafo 1. En el caso de que la actividad productiva tenga más de un establecimiento o centro de operación, la información contable y financiera aportada deberá reflejar únicamente los ingresos y gastos del inmueble involucrado.

Parágrafo 2. El desarrollador podrá solicitar al propietario o titular de la actividad económica los documentos necesarios que sustenten los ingresos reportados de la actividad económica realizada en el inmueble, incluyendo las declaraciones de impuestos a los que haya lugar. Estos documentos podrán ser evaluados por un peritaje externo, que en caso de realizarse será pagado únicamente por el desarrollador y sujeto a revisión por parte de la actividad productiva.

Parágrafo 3. En el caso de que la declaración de ingresos en la información financiera entregada por el propietario o titular de la actividad productiva indique que se cumplen los topes para la declaración de uno o más impuestos del nivel nacional o distrital, se deberá(n) remitir el(los) correspondiente(s) soporte(s) de pago para el cálculo de la posible pérdida de ingresos como uno de los medios de prueba. En caso de haber diferencia, el cálculo del reconocimiento se hará teniendo en cuenta lo declarado.

Artículo 24°.- Reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir a titulares de actividades productivas. En el caso de las actividades productivas que, pese a que su existencia se haya acreditado en el censo socioeconómico, no cuenten con los mecanismos requeridos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de ingresos, los titulares de la actividad productiva recibirán el equivalente a seis (6) SMMLV como factor total de compensación. Este pago se deberá realizar según acuerden las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

Artículo 25°.- Otros mecanismos para la protección a moradores y titulares de actividades productivas. Además de las obligaciones establecidas en el presente decreto, el desarrollador

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 42 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

podrá implementar otros mecanismos que contribuyan a la protección de moradores y titulares de actividades productivas, incluyendo sus condiciones en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, tales como:

- 25.1. Retribución por pago del impuesto predial.
- 25.2. Gastos legales por trámites de transferencia de derecho de dominio y reemplazo de inmueble y, asistencia jurídica para el saneamiento y titulación predial.
- 25.3. Gastos por desconexión de servicios públicos domiciliarios.
- 25.4. Adecuación de la vivienda de reemplazo para condiciones especiales.
- 25.5. Factor de compensación para reemplazo de vivienda VIP.
- 25.6. Factor de depreciación de los inmuebles.
- 25.7. Compensación por cambio de institución educativa.
- 25.8. Gastos de expensas de administración en copropiedad.
- 25.9. Oferta diversa de soluciones habitacionales asequible a la población identificada en el censo socioeconómico y según tipo de tenencia.
- 25.10. Gastos por mudanza de hogares y actividades productivas que no se vinculen al proyecto.
- 25.11. Factor por pérdida de ingresos a titulares de actividades productivas y hogares que perciben rentas de arrendamiento que no se vinculen al proyecto.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat realizará las gestiones para que estos mecanismos complementarios señalados en el presente artículo, o los demás que se implementen, sean considerados como buenas prácticas que mejoren la calificación para el acceso a bonos sociales y sostenibles de acuerdo con el Marco de Referencia de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles Soberanos de Colombia definido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo desarrollen o reglamenten.

TÍTULO V INCENTIVOS PARA LA PERMANENCIA DE MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 26°.- *No exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social.* De conformidad con el numeral 1 del artículo 377 del Decreto Distrital 555

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 43 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

de 2021, los proyectos de renovación urbana que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3 según el decreto de adopción de estratificación vigente, en los que se vinculen como mínimo el 70% de los moradores, no estarán obligados a cumplir con la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, de acuerdo con las condiciones definidas para el respectivo tratamiento urbanístico.

Este incentivo aplica igualmente a los proyectos en tratamiento urbanístico de consolidación, que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3 según el decreto de adopción de estratificación vigente, en los que se vinculen como mínimo el 50% de los moradores.

Para la aplicación de este incentivo, el desarrollador deberá demostrar en la autodeclaración presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat que vinculó a los moradores identificados en el censo socioeconómico, según los porcentajes definidos para el respectivo tratamiento, en los términos previstos en el presente decreto, y que estén vinculados por medio del derecho preferencial.

La autodeclaración deberá contener la relación del área construida que haya sido objeto de derecho preferencial para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.

Todo lo anterior será verificado por la Secretaría Distrital del Hábitat en los contratos de obligaciones pactadas al momento de realizar la certificación del cumplimiento de las condiciones para la aplicación del respectivo incentivo. La vigencia de la certificación se mantendrá por el término que se otorgue la respectiva licencia urbanística.

Parágrafo 1. Este incentivo se podrá aplicar en los proyectos que se desarrollen a través de los instrumentos previstos en el numeral 2.1 del artículo 2 del presente decreto y serán certificados para el licenciamiento por la Secretaría Distrital del Hábitat. En el caso de planes parciales de renovación urbana estos serán certificados para el licenciamiento por el respectivo Operador Urbano Público.

Parágrafo 2. En los proyectos que se acojan a este incentivo, el área construida para el cumplimiento de la obligación VIS podrá ser utilizada en otros productos inmobiliarios, sin

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 44 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

perder los beneficios por edificabilidad previstos en el numeral 4 del artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Parágrafo 3. De conformidad con la nota 6 del artículo 338 del Decreto Distrital 555 de 2021, cuando se vincule como mínimo el 70% de los moradores en proyectos en el tratamiento de mejoramiento integral, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Prioritario - VIP.

Artículo 27°.- Incentivo de conservación del estrato socioeconómico. De conformidad con el numeral 2 del artículo 377 del Decreto Distrital 555 de 2021, las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente.

Para la aplicación de este incentivo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- 27.1. El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reemplazo. Este incentivo se otorgará a solicitud del interesado a la Secretaría Distrital del Hábitat y será otorgado por periodos de dos años y medio (2.5) años prorrogables de manera sucesiva, previa verificación de su condición de morador.
- 27.2. Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de reemplazo, el (los) propietario(s) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Hábitat presentando copia de la certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas y el certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a un (1) mes.

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas deberán concurrir en la solicitud, bien sea directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará a los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 45 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

interesados e informará a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia del mismo.

La Secretaría Distrital de Planeación realizará la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicará dicha decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

27.3. Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que el derecho real de dominio, sea transferido total o parcialmente durante la vigencia del incentivo y/o no se realice la solicitud de prórroga del incentivo en los términos previstos en el presente artículo.

La Secretaría Distrital del Hábitat informará de la decisión al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios para que se actualice el estrato que corresponda sin el incentivo. Esta situación será informada por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 28°.- Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial. De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en cumplimiento del numeral 3 de su artículo 377, corresponderá a la Administración Distrital, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la expedición del presente Decreto, presentar ante el Concejo Distrital el presente incentivo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, para su correspondiente debate.

Artículo 29°.- Incentivos adicionales para la participación y/o permanencia de propietarios. Cuando se presente como alternativa para la participación de propietarios en el proyecto la señalada en el numeral 17.1.1 del presente decreto, como mecanismo para

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 46 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

contribuir a contrarrestar los efectos de los procesos de desarrollo y buscando la mayor vinculación y/o permanencia de propietarios, en los proyectos de licenciamiento directo, el área construida de los inmuebles aportados para la restitución que sea objeto de derecho preferencial señalada en el respectivo contrato de obligaciones pactadas en el área del proyecto, no se contabilizará para el cálculo del Índice de Construcción Efectivo definido en el artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Para hacer uso de este incentivo, el desarrollador deberá reportar en la Autodeclaración Responsable presentada ante la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación que especifique el área construida de los inmuebles aportados sujeta a derecho preferencial. Dicha entidad verificará el cumplimiento de las condiciones para la aplicación del incentivo.

Parágrafo. En el reparto de cargas y beneficios de los instrumentos que prevé el presente decreto se podrá incorporar este incentivo.

TÍTULO VI

ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN Y ANUNCIO DE PROYECTO

Artículo 30º.- Procedencia de la enajenación voluntaria y expropiación en instrumentos de planeación y gestión. En los planes y programas de renovación urbana, de iniciativa pública, privada, comunitaria o mixta, se podrá utilizar la expropiación por vía administrativa o judicial, según corresponda, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones definidas en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989; los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, y a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 habiendo ofrecido a los propietarios todas las alternativas de participación definidas en el artículo 17 del presente decreto.

Los planes y programas de renovación deberán buscar detener procesos de deterioro físico o ambiental; el mejoramiento del nivel de vida de los moradores del área donde esté localizado; redundar en mayor beneficio para la comunidad de la zona; responder a un aprovechamiento intensivo de la infraestructura de servicios existente o cambios en la oferta de transporte masivo; incluir la rehabilitación de bienes de interés cultural y/o promover la densificación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 47 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

y la mezcla de usos, incluida la vivienda de interés social y prioritario, a través de intervenciones que busquen el mejoramiento del entorno y las edificaciones preexistentes; hacer parte de intervenciones estratégicas que vinculen dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y la calidad de vida de sus moradores; entre otras finalidades.

Parágrafo 1. Además del cumplimiento de lo indicado en el presente artículo, los actos administrativos mediante los cuales se adopten las Actuaciones Estratégicas definirán las condiciones y requisitos específicos para el uso de la expropiación, si a ello hubiere lugar, con sujeción a las disposiciones legales que regulan la figura.

Parágrafo 2. El precio indemnizatorio, su forma de pago y el procedimiento expropiatorio se realizará, de acuerdo con el marco normativo aplicable a los procesos de expropiación judicial y administrativa.

Artículo 31º.- Enajenación voluntaria y expropiación. Una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador definidas en el artículo 16 del presente decreto, incluido el ofrecimiento de los mecanismos de vinculación por tipo de moradores y actividades productivas, los Operadores Urbanos Públicos con competencia para expropiar con base en los motivos de utilidad pública e interés social contenidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, harán uso de la expropiación, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa cumpliendo con las alternativas contenidas en el presente, bajo las siguientes condiciones:

- 31.1.** En la etapa de negociación directa para la adquisición predial de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto, el Operador Urbano Público invitará a los propietarios para acordar las condiciones de su participación e inclusión en un mecanismo de gestión asociada previo a iniciar la negociación para una enajenación voluntaria.
- 31.2.** Una vez cumplida la etapa de información, pedagogía y participación, y de la información sobre las condiciones para la participación en un mecanismo de gestión

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-ET-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 48 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

asociada, se dará un plazo de hasta seis (6) meses, para que los propietarios manifiesten su interés en participar en la ejecución del proyecto.

31.3. El Operador Urbano Público adelantará las gestiones para concretar la vinculación de los propietarios, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en la política de protección a moradores y actividades productivas reglamentadas en el presente decreto.

31.4. Cumplidas las gestiones para la definición y vinculación de mecanismos de gestión asociada y constituida la unidad gestora o un fideicomiso, según corresponda de acuerdo con el proyecto específico, se podrá adelantar la expropiación cuando sea necesario para efectos de saneamiento fiscal o para los propietarios renuentes. En el marco de la ejecución de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación los Operadores urbanos Públicos serán responsables de garantizar y acreditar para cada caso, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto.

Artículo 32º.- Concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación. Los Operadores Urbanos Públicos con competencia para expropiar con base en los motivos de utilidad pública e interés social contenidos en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, harán uso de la expropiación, como última alternativa, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa cumpliendo con las alternativas contenidas en el presente decreto, en proyectos de renovación urbana en la modalidad de revitalización, de iniciativa privada, para lo cual el interesado deberá informar a alguno de los Operadores Urbanos su intención de formular e implementar el proyecto antes de iniciar la compra de inmuebles, conforme a lo dispuesto en el presente decreto.

La solicitud deberá estar acompañada de la información de las condiciones urbanísticas y socioespaciales, propuesta urbanística, oferta de vivienda de interés social y prioritario, estrategias de vinculación de los propietarios y de cumplimiento de los mecanismos de la política de protección a moradores y actividades productivas, y las demás que defina el Operador para la evaluación de su vinculación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 49 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 33°.- Condiciones para la procedencia de la expropiación con concurrencia de terceros. La expropiación procederá bajo las siguientes condiciones:

- 33.1.** En cumplimiento del artículo 518 del Decreto Distrital 555 de 2021, la expropiación procederá cuando se hayan vinculado y aprobado las bases de actuación por los propietarios que representen por lo menos el 51% de la superficie de una unidad de actuación urbanística. Para la ejecución de la unidad de actuación se deberá cumplir con las reglas del artículo 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 515 del Decreto Distrital 555 de 2021.
- 33.2.** En el contrato o documento con fuerza vinculante, en el que se acuerden las bases de la actuación y, en caso de que se constituya un patrimonio autónomo para la ejecución del proyecto, quedarán contenidas, con carácter vinculante, las condiciones de cumplimiento de la política de protección de moradores y actividades productivas.
- 33.3.** En proyectos no sometidos a la formulación de instrumentos de planeación y gestión, la expropiación procederá cuando el proyecto comprenda un área bruta mínimo de una (1) hectárea y se dé alguna o varias de las siguientes condiciones:
 - 33.3.1.** Tenga por finalidad el saneamiento de los títulos.
 - 33.3.2.** Esté localizado en un área receptora de vivienda de interés social o prioritaria e incluya por lo menos el 51% de las unidades de este tipo de vivienda.
 - 33.3.3.** Se vincule a propietarios originales de predios correspondientes en un porcentaje mínimo del 51% del suelo involucrado en el proyecto.

Parágrafo. La participación del Operador Urbano Público para la procedencia de la expropiación deberá estar precedida de la celebración del contrato o convenio respectivo entre el tercero concurrente y el respectivo Operador, cumpliendo con los requisitos y condiciones definidos en los artículos 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 34°.- Participación de los operadores urbanos en los procesos de expropiación con concurrencia de terceros. Los interesados en concurrir en procedimientos de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 50 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

expropiación en proyectos de renovación urbana en modalidad de revitalización deberán proponer esta alternativa a uno de los Operadores Urbanos Públicos en la etapa de estructuración y formulación del proyecto, antes de iniciar la adquisición predial, para que evalúe la viabilidad social y financiera del proyecto y verifique los mecanismos dispuestos para dar cumplimiento a las obligaciones para la garantía de los derechos relacionados con la política de protección de moradores y actividades productivas, antes de celebrar el respectivo convenio o contrato.

Los Operadores Urbanos Públicos deberán hacer la misma evaluación y verificación en proyectos de iniciativa pública que tengan como finalidad la venta a terceros de los inmuebles objeto de expropiación.

Parágrafo. En todo caso, conforme a lo dispuesto por el artículo 533 del Decreto Distrital 555 de 2021 en el marco de los procesos de adquisición por enajenación o expropiación se deberá garantizar y acreditar la protección a moradores y actividades productivas por parte del desarrollador conforme a las disposiciones del presente decreto. Para todos los proyectos que involucren la vinculación de un Operador Urbano Público, es necesario que la definición de las estrategias de gestión social cuente con la aprobación previa del operador correspondiente.

Artículo 35°.- Anuncio de proyecto. Cuando se adelanten proyectos, programas u obras, que correspondan a los motivos de interés pública o interés social contemplados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y que sean susceptibles de producir incrementos en los precios de los inmuebles como resultado de las inversiones o intervenciones públicas se aplicará el mecanismo contemplado en el parágrafo 1 del artículo 61 de Ley 388 de 1997. Para el efecto, se realizará el anuncio del proyecto, de conformidad con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y se aplicará el descuento en el valor comercial del mayor valor generado por dicho proyecto u obra, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalías, la contribución de valorización o se haya dado cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, en concordancia con lo establecido en el numeral 2 del artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 51 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

En el caso en que proceda la realización del anuncio del proyecto, en los términos previamente citados, para aplicar el descuento en el valor comercial del monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, para el proceso de adquisición predial, el proyecto deberá haber dado cumplimiento a los mecanismos de protección de moradores y titulares de actividades productivas contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en el presente decreto.

TÍTULO VII CUMPLIMIENTO, SEGUIMIENTO Y CONTROL

Artículo 36º.- Contratos de obligaciones pactadas. Acordadas las alternativas de vinculación entre los moradores y los titulares de las actividades productivas localizadas en bienes inmuebles y el desarrollador, las partes, por iniciativa propia, suscribirán un contrato, con arreglo a la legislación colombiana, en el cual se establezcan las condiciones pactadas para el cumplimiento de las estrategias de gestión social, las obligaciones del desarrollador; las obligaciones transitorias para quienes permanezcan en el ámbito del proyecto, así como los deberes y derechos asumidos por cada una de las partes; así mismo, se definirán los mecanismos que garantizarán el cumplimiento de lo pactado y las alternativas de solución en caso de incumplimiento de las partes.

El contrato que suscriban las partes determinará reglas claras que garanticen la efectiva protección a moradores y a los titulares de actividades productivas. Este debe constar por escrito, tener definido su plazo de ejecución, y señalar obligaciones, claras, expresas y exigibles, que sean susceptibles de ser requeridas judicial y/o extrajudicialmente.

Cuando las partes establezcan remuneraciones y compensaciones ya sea en dinero, bienes inmuebles o ambos, asociadas al desarrollo inmobiliario, éstas deberán establecerse de manera precisa.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 52 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Las partes dentro de la negociación tendrán la posibilidad de unificar en un solo valor la totalidad de las obligaciones que deben ser asumidas por el desarrollador en los términos del presente decreto.

Parágrafo. En cumplimiento de lo previsto por el literal b del numeral 1 del artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, los contratos de obligaciones pactadas podrán incorporar las indemnizaciones que conforme al contrato de arrendamiento y a las normas civiles o comerciales que rigen la materia, deban pagar los propietarios a los arrendatarios.

Artículo 37°.- *Certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en instrumentos de planeación y gestión.* La certificación del cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas en proyectos que requieren de la formulación de instrumentos, como Actuaciones Estratégicas, Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística, delimitación de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS y Plan Vecinos, estará a cargo del Operador Urbano Público responsable, y será requisito urbanístico para la habilitación del uso del suelo a licenciar y, por lo tanto, verificable por el Curador Urbano.

Parágrafo 1. El Operador Urbano Público definirá las condiciones para la expedición de la certificación de que trata el presente artículo para dar cumplimiento a la protección de moradores y actividades productivas y acceder a los incentivos urbanísticos por edificabilidad establecidos en esta reglamentación.

Parágrafo 2. La Certificación de la que trata el presente artículo deberá expedirse por un Operador Urbano Público para el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios que se desarrollen en las Áreas de Integración Multimodal – AIM o en los Complejos de Integración Modal – CIM en concordancia con lo definido en el artículo 374 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 38°.- *Autodeclaración Responsable de cumplimiento de la Protección a Moradores y Titulares de Actividades Productivas en licenciamiento directo.* Para los proyectos que vayan por licenciamiento directo, el desarrollador deberá realizar la Autodeclaración Responsable del cumplimiento de la protección de moradores y actividades

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 53 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

productivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, de forma previa a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

La autodeclaración contendrá los siguientes documentos:

- 38.1. Censo socioeconómico.
- 38.2. Mecanismos de comunicación, incluyendo foto de valla informativa fijada y visible desde el espacio público en el ámbito del proyecto, y en la cual se deberá indicar que se va a iniciar trámite de Autodeclaración Responsable de cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, ante la Secretaría Distrital del Hábitat, y contener la información del solicitante, la identificación de los predios del ámbito del proyecto y la dirección de la Secretaría Distrital del Hábitat donde puede obtener información de la solicitud. Esta valla deberá estar fijada con antelación a la radicación de la autodeclaración y se mantendrá fija mínimo por treinta (30) días.
- 38.3. Contrato(s) de obligaciones pactadas entre el morador o el titular de la actividad productiva y el desarrollador, con las obligaciones definidas en el presente decreto, el cual deberá incluir el Anexo 1 en los casos que aplique.
- 38.4. Relación de porcentaje de moradores vinculados al proyecto para efectos del cálculo del incentivo de no exigencia para destinar suelo para la construcción de vivienda de interés social.
- 38.5. Relación del área construida que haya sido objeto de derecho preferencial para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.

Parágrafo. En el caso de que el proyecto sobre el que se realiza la autodeclaración no solicite la aplicación de los incentivos a que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, la Secretaría Distrital del Hábitat expedirá una certificación en la que indique que el desarrollador declara responsablemente que ha dado cumplimiento a la política de protección a moradores y actividades productivas conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y lo señalado en el presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 54 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Cualquier persona que no esté incluida en el censo socioeconómico y considere que tiene derecho a estarlo, podrá hacerse parte dentro del proceso de licenciamiento directo conforme a los procedimientos dispuestos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 39°.- *Certificación de cumplimiento de la Protección a Moradores y Actividades Productivas en licenciamiento directo.* Para los proyectos que se adelanten por licenciamiento directo y soliciten la aplicación del incentivo a que hace referencia los artículos 26 y 29 del presente decreto, realizada la Autodeclaración Responsable del cumplimiento de la protección de moradores y actividades productivas ante la Secretaría Distrital del Hábitat, ésta procederá así:

Una vez radicada la totalidad de la documentación por parte del desarrollador, la Secretaría Distrital del Hábitat publicará en su página web la información sobre la solicitud recibida y la manera de consultarla en un espacio físico, por un término mínimo de quince (15) días hábiles, término durante el cual, cualquier persona que no esté incluida en el censo socioeconómico y considere que tiene derecho a estarlo, podrá presentar la solicitud ante la Secretaría y aportar la documentación que lo acredite como morador o titular de actividad productiva dentro del ámbito del proyecto.

En caso de presentarse alguna solicitud de un interesado, la Secretaría Distrital del Hábitat devolverá el trámite al desarrollador con su documentación y lo aportado por el tercero interesado, para que efectúe la verificación correspondiente, y de ser pertinente incluya al interesado en el censo, o le informe a éste los motivos por los cuales no procede su inclusión.

Entre tanto la Secretaría suspenderá el trámite por un término de un (1) mes, prorrogable previa solicitud del desarrollador por un (1) mes adicional, para que se vuelva a remitir la documentación completa y se prosiga con el trámite de expedición de la certificación. Vencido los términos señalados, sin que el desarrollador haya vuelto a radicar la solicitud se podrá decretar el desistimiento y el archivo del expediente, conforme a lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 55 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Sólo se recibirán solicitudes de terceros para su remisión al desarrollador dentro del término de publicación a que hace referencia el segundo inciso del presente artículo y no será requisito que se vuelva a publicar la información del trámite cuando se allegue nuevamente por el desarrollador una vez resueltas las solicitudes presentadas por terceros.

Si no se presenta ninguna solicitud de un interesado, la Secretaría Distrital del Hábitat verificará los documentos presentados y emitirá, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la desfijación de la publicación de la solicitud, la certificación de cumplimiento de requisitos, que contendrá como mínimo lo siguiente:

- 39.1. La información del solicitante.
- 39.2. La identificación de los predios objeto de la licencia.
- 39.3. La identificación de moradores identificados en el censo socioeconómico.
- 39.4. La fecha de radicación de solicitud.
- 39.5. Las estrategias sociales y mecanismos empleados para la protección de moradores y actividades productivas.
- 39.6. La relación de la vinculación al derecho preferencial de los moradores y actividades productivas para efectos del cálculo del incentivo urbanístico por edificabilidad previsto en el presente decreto.
- 39.7. La relación de porcentaje de moradores vinculados al proyecto para efectos del cálculo del incentivo de no exigencia para destinar suelo para la construcción de vivienda de interés social.
- 39.8. La orden de publicar la autodeclaración responsable en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat.
- 39.9. La vigencia de la certificación, que en todo caso se mantendrá por el término que se otorgue en la licencia urbanística correspondiente.

Parágrafo. La información suministrada y los acuerdos pactados en el contrato respectivo son responsabilidad únicamente del desarrollador. Su presentación ante la Secretaría Distrital del Hábitat no implica su validación, ni verificación y solamente se hace a título informativo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 56 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 40°.- Instrumentos de planeación y gestión. Los instrumentos de planeación y gestión previstos en el ámbito de aplicación del presente decreto contendrán, además de lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas nacionales, lo siguiente:

- 40.1.** El documento técnico de soporte deberá incluir las estrategias de gestión social y los mecanismos para su cumplimiento, de acuerdo con el tipo de acción o actuación urbanística a desarrollarse.
- 40.2.** El acto administrativo que adopte el instrumento deberá incluir en el componente de gestión y ejecución el desarrollo de los mecanismos de comunicación y la propuesta para el cumplimiento de las obligaciones para la protección a moradores y actividades productivas.

Artículo 41°.- Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas. En el marco de la Comisión Intersectorial para la Gestión del Suelo en el Distrito Capital, se creará una Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas, con el objeto de generar una articulación interinstitucional y un espacio para la toma de decisiones respecto al desarrollo y cumplimiento de la Política de Moradores y Actividades Productivas, con el acompañamiento de organizaciones formalmente constituidas representantes de los moradores de las comunidades interesadas y de representación de gremios y asociaciones afines.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas tendrá como función la planeación, ejecución, regulación, gestión, defensa, control, seguimiento y evaluación de la política de moradores y actividades productivas, conforme a lo establecido en el presente decreto.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas estará presidida por los siguientes miembros permanentes con voz y voto. En caso de delegación, esta deberá hacerse a un funcionario de nivel directivo con poder de decisión:

- 41.1.** El/la Secretario/a Distrital del Hábitat o su delegado(a).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 57 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

- 41.2. El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Planeación o su delegado(a).
- 41.3. El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico o su delegado(a).
- 41.4. El representante legal del Operador Urbano Público o su delegado(a).

Parágrafo. En caso de requerirse la participación de otras entidades del nivel distrital o nacional en la Mesa Técnica o representantes gremiales o comunitarios, estos se podrán convocar en calidad de invitados teniendo en cuenta las disposiciones previstas en la política pública de participación incidente para el Distrito Capital adoptada mediante Decreto Distrital 503 de 2011 o la norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 42°.- Seguimiento y evaluación de la protección a moradores y actividades productivas en el POT. La Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco del sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, liderarán el seguimiento a la protección a moradores y actividades productivas, con el fin de establecer las modificaciones o ajustes a que haya lugar.

Los resultados de los procesos de evaluación realizados deberán ser socializados y retroalimentados por las instancias del esquema de coordinación, para la toma de decisiones que se defina en el marco del artículo 585 del Decreto Distrital 555 de 2021, y serán tenidos en cuenta para implementar acciones de mejora o ajustes para la protección a moradores y actividades productivas.

Parágrafo. La implementación del seguimiento y evaluación para proyectos de iniciativa pública deberá ser verificado en la Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas.

TÍTULO VIII OTRAS DISPOSICIONES

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 58 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Artículo 43°.- Información, pedagogía y asesoría. Los Operadores Urbanos Públicos, la Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco de sus competencias, brindarán orientación y asesoría relacionadas con la protección a moradores y actividades productivas; así mismo, desarrollarán acciones de información y pedagogía relacionada con la aplicación de las normas en las acciones y actuaciones urbanísticas de que trata el presente decreto.

La Secretaría Distrital del Hábitat, por solicitud de los interesados o los promotores de iniciativas comunitarias, podrá brindar asesoría y acompañamiento para el establecimiento de las obligaciones que se pacten entre las partes y la suscripción de los contratos a que haya a lugar.

Artículo 44°.- Apoyo de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico para las Actividades Productivas. La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, en el marco de sus competencias, podrá establecer las acciones de apoyo y/o acompañamiento en procesos de formalización, acceso a líneas de financiamiento, formación y capacitación empresarial, acceso a nuevos mercados o líneas de negocio, y en general definirá con base en la oferta sectorial vigente las acciones que permitan facilitar el traslado de las actividades productivas que, como consecuencia de la implementación de las acciones y actuaciones urbanísticas que trata el presente decreto, se deban reubicar en otras áreas de actividad de la ciudad.

Artículo 45°.- Transición. Las acciones o actuaciones urbanísticas que cuenten con anuncio de proyecto; las solicitudes de licencia que se encuentren radicadas en legal y debida forma ante cualquier Curaduría Urbana; los planes parciales de renovación urbana que se encuentren en trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el régimen normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 o que hayan iniciado el proceso de gestión predial en proyectos de iniciativa pública al momento de la entrada en vigencia del presente decreto y; los proyectos que acrediten documentos que contengan acuerdos o contratos debidamente suscritos entre el desarrollador y el propietario del predio para su adquisición, no serán objeto de las disposiciones aquí contenidas.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 563 DE 24 NOV 2023 Pág. 59 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

Los proyectos financiados por la Banca Multilateral a los que apliquen políticas y salvaguardas sociales y en los cuales exista un plan de reasentamiento, no serán objeto de las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Artículo 46°.- Efectos de la aplicación de la protección a moradores y actividades productivas. La validación de las condiciones que acrediten la calidad de morador en un hogar o de la existencia de una actividad productiva, adelantada por parte del desarrollador, no vincula a las entidades distritales, ni conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble involucrado, respecto de los conflictos o disputas jurídicas que existan o surjan entre particulares.

Igualmente, las compensaciones y/o reconocimientos económicos que se acuerden entre las partes, no corresponden a la adopción de una posición de las entidades distritales respecto de conflictos o disputas jurídicas que existan o surjan entre los particulares, asociadas al derecho de propiedad, uso y goce del respectivo inmueble.

Artículo 47°.- Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Decreto Distrital 448 de 2014.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

24 NOV 2023

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcalde Mayor

FELIPE EDGARDO JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Planeación

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **24 NOV 2023** Pág. 60 de 60

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

ALFREDO BATEMAN SERRANO
Secretario Distrital de Desarrollo Económico

NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Edwin Emir Garzón Garzón
Sergio Pachón Rozo
Jhurley Alexandra Fonseca Rodríguez
Fabian Steven Mostacilla Losada
Juan Diego Saldaña Arias

Revisó: Ximena Aguillón Mayorga
Claudia Patricia Silva Yepes
Deici Lorena Pardo Peña
Diego Mauricio Cala Rodríguez
Liliana María Ospina Arias
Giovanni Perdomo Sanabria
María Camila Lozano Morales
David Díaz Guerrero

Aprobó: Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Margarita Resa Caicedo Velásquez
German Alexander Aranguren Amaya
María Catalina Bejarano Soto
Valerie Sangregorio Guarniz
Sandra Yaneth Tibamosca Villamarin
Jaime Andrés Flórez Murcia
Juan Guillermo Jiménez Gómez

Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT
Contratista Subdirección de Gestión de Suelo -SDHT
Contratista Subsecretaría Jurídica -SDHT
Contratista Subdirección de Información Sectorial -SDHT
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos -SDP
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo -SDP
Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial -SDP
Ahogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial -SDP
Contratista Dirección de Estudios de Desarrollo Económico -SDDE
Subgerente Jurídico -RENOBO
Subdirector de Gestión de Suelo -SDHT
Subsecretaría Planeación Territorial -SDP
Subsecretario Jurídico -SDP
Directora de Estudios de Desarrollo Económico -SDDE
Jefe Oficina Asesora Jurídica -SDHT
Subsecretaría Jurídica -SDHT
Subsecretario de Planeación y Política -SDHT
Gerente -RENOBO

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

DECRETO DISTRITAL 563 DE 2023

“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”

ANEXO N.º 1

“Formato de información de alternativas y ofrecimiento de vinculación”

Entre los suscritos a saber, por una parte _____
identificado con C.C. _____, actuando en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en _____ de la ciudad de Bogotá D.C., y por otra parte, _____ identificado con C.C. _____, actuando en calidad de representante legal de _____ identificada con NIT _____ sociedad que actúa como DESARROLLADOR del proyecto _____, suscribimos de manera voluntaria el presente acuerdo, a través del cual manifestamos lo siguiente:

1. Conforme a lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital de 2023 relacionado con “*Alternativas para la participación de propietarios*”, el desarrollador informó acerca de cada una de las cuatro (4) alternativas de participación en el proyecto propuesto.
2. Así mismo, el desarrollador explicó ampliamente según la viabilidad del proyecto, las razones de la no procedencia del ofrecimiento contenido en el numeral 17.1 del referido artículo, y en consecuencia planteó como esquema de reemplazo por cada metro cuadrado construido del inmueble aportado, un equivalente a ____ % metros.
3. Como consecuencia de lo anterior, el propietario acepta de manera voluntaria y con pleno conocimiento de las razones expuestas por el desarrollador, el porcentaje de reemplazo señalado en el numeral anterior.

El presente documento se suscribe a los _____ () días del mes de _____ del _____.

El presente acuerdo forma parte integral del contrato de obligaciones pactadas que suscribirán las partes, en desarrollo de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas.

El Propietario

El Desarrollador

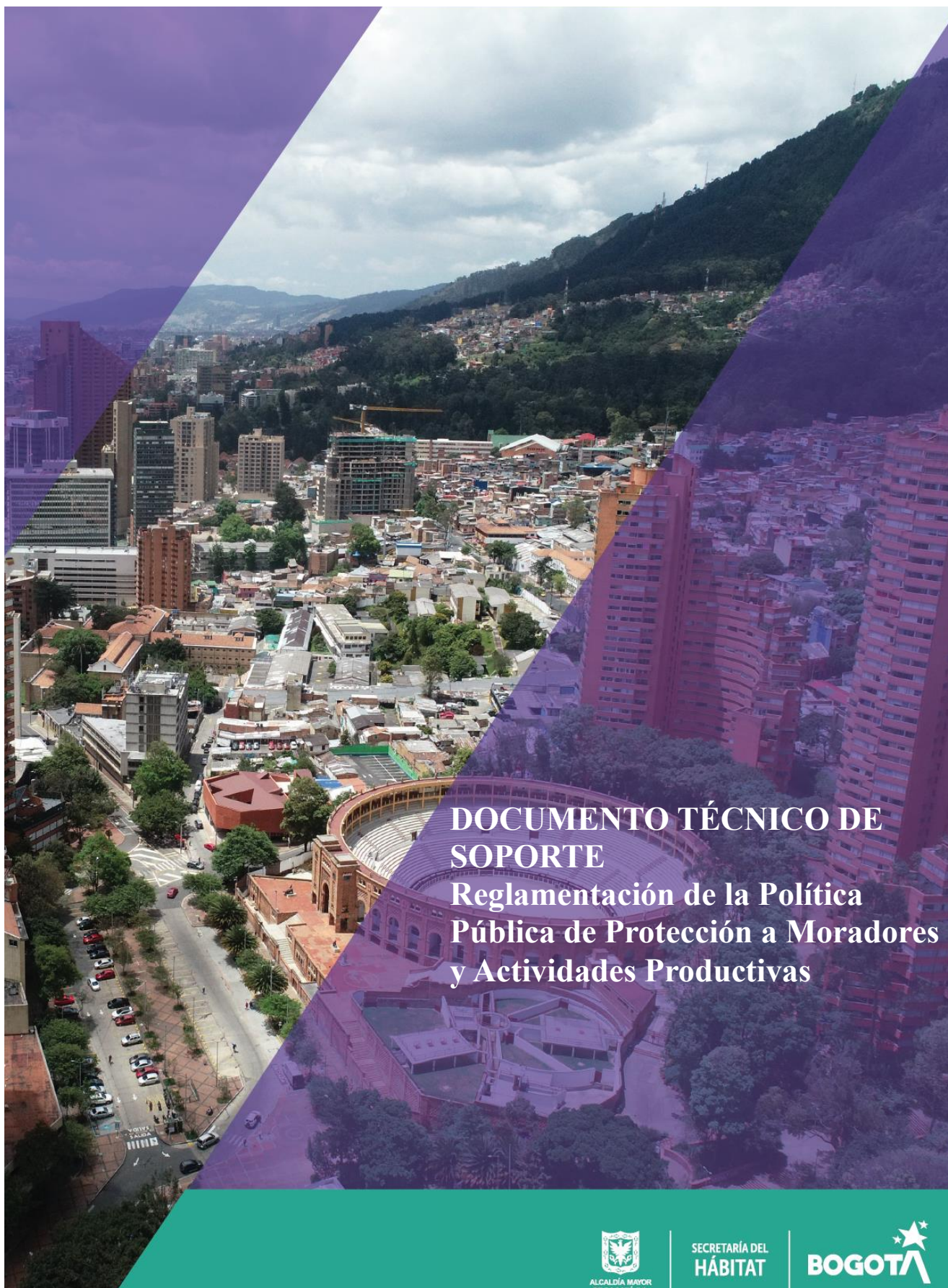
C.C.

C.C.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Productivas



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT





Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Claudia López Hernández
Alcaldesa Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Nadya Milena Rangel Rada
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Jaime Andrés Flórez Murcia
Subsecretario

Subsecretaría Jurídica

Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín
Subsecretaria

Subdirección de Gestión del Suelo

Jaime Andrés Sánchez Bonilla
Subdirector

Subsecretaría de Coordinación Operativa

Juan Carlos Arbeláez Murillo
Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial

María Paula Salcedo Porras
Subdirectora

Subdirección de Participación y Relaciones con la Comunidad

Milton Javier Latorre
Subdirector

Secretaría Distrital de Planeación

Felipe Edgardo Jiménez Ángel
Secretario de Despacho

Secretaría Distrital de Desarrollo Económico

Alfredo Bateman Serrano
Secretario de Despacho

Equipo de Formulación SDDE

María Camila Lozano
Wady Pardo
Santiago Higuera Salazar

Dirección de estudios de desarrollo económico

María Catalina Bejarano Soto
Directora

Equipo de Formulación Secretaría Distrital del Hábitat

Subdirección de Gestión del Suelo

Sergio Pachón Rozo
Edwin Emir Garzón Garzón
Fabian Steven Mostacilla Losada
Jhurley Alexandra Fonseca Rodríguez
Javier Rodríguez Cadena
Juan Diego Saldaña Arias
Diana Patricia Covalada Salas
Juan Carlos Mesa Carvajal
Valentín Alejandro Urbina Palmera
Juan Pablo Jerez Paz

Subsecretaría Jurídica

Ximena Piedad Aguillón Mayorga

Subdirección de Información Sectorial

Claudia Patricia Silva Yepes
Juan Camilo Peña Urbina
Luis Eduardo Montenegro Charry
María Camila Lara Delgado
Erika Paola Saldaña Zuluaga
Tania Sofía Puentes Rojas
Laura Milena Hernández Ortega
Gustavo Rojas Sánchez

Bogotá, Noviembre 2023

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	6
1. MARCO NORMATIVO	9
1.1. Fundamentos Constitucionales y legales.....	9
2. DISPOSICIONES GENERALES.....	20
2.1. Ámbito de aplicación: los tratamientos urbanísticos.....	20
2.2. Ámbito de aplicación: los instrumentos de planeamiento.....	23
2.3. Ámbito de aplicación: licenciamientos directos.....	26
3. DEFINICIONES.....	31
4. ACTORES DE LA PROTECCIÓN A MORADORES.....	32
4.1. De los moradores y actividades productivas	33
4.2. Del Operador Urbano Público.....	39
5. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL.....	44
5.1. Plan de gestión social.	44
5.2. Implementación de las estrategias de gestión sociales.....	47
5.3. Vinculación de población vulnerable beneficiaria de servicios del distrito.	53
6. OBLIGACIONES DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.	56
6.1. Marco de referencia para las obligaciones de la política de protección a moradores y actividades productivas	56
6.2. Análisis de casos internacionales	61
6.3. Obligaciones del desarrollador.....	65
6.4. Aplicación de las obligaciones para desarrolladores o gestores de acciones y actuaciones urbanísticas.....	70
6.5. Derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas.....	77
6.6. Obligaciones transitorias para propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto	78
6.7. Obligaciones transitorias por movilización a propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas.....	79
6.8. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto.....	81
6.9. Lucro cesante por actividad productiva.....	81
6.10. Reconocimiento por pérdida de ingresos en actividad productiva que no puede acreditar su afectación.....	82
6.11. Otros mecanismos para la protección a moradores y actividades productivas.	82
6.12. Síntesis obligaciones y derechos por tipo de actor.....	85
7. INCENTIVOS PARA LA PERMANENCIA A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.	88

7.1. No exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social.....	88
7.2. Incentivo de conservación del estrato socioeconómico	90
7.3. Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial.	91
7.4. Incentivos adicionales para la participación y/o permanencia de moradores y actividades productivas..	91
8. ANUNCIO DE PROYECTO, ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN.....	92
8.1. Anuncio de proyecto	92
8.2. Enajenación voluntaria	94
8.3. Enajenación forzosa	95
8.4. Expropiación judicial o administrativa.....	96
8.5. Concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.....	99
9. CUMPLIMIENTO, SEGUIMIENTO Y CONTROL	102
9.1. Introducción de la necesidad de hacer seguimiento y control.....	102
9.2. Contratos de obligaciones pactadas.....	102
9.3. Seguimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas.....	104
9.4. Certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas en instrumentos de planeación y gestión.....	104
9.5. Autodeclaración de cumplimiento de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas en licenciamiento directo	105
9.6. Control urbano.....	105
9.7. Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas.....	106
9.8. Seguimiento y evaluación de la protección a moradores y actividades productivas	108
10. OTRAS DISPOSICIONES.....	109
10.1. Información y pedagogía	109
10.2. Proceso de participación ciudadana en el portal LegalBog Participa	111
Bibliografía.....	114

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Área de tratamientos urbanísticos POT 2021	21
Tabla 2. Cantidad de hogares y personas por tratamiento urbanístico en el ámbito de PPMAP.	22
Tabla 3. Estadísticas descriptivas del tamaño de las manzanas por tratamiento.....	28
Tabla 4. Deberes para el cumplimiento de las estrategias de gestión social.	50
Tabla 5. Obligaciones encontradas en la normativa previa frente a las obligaciones contenidas en los artículos 375 y 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.....	57
Tabla 6. Número de viviendas y moradores y actividades productivas en el ámbito.....	65

Tabla 7. Valores promedios.....	66
Tabla 8. Metodología de aplicación de Obligaciones.....	66
Tabla 9. Costos totales asociados a la PPMAP.	68
Tabla 10. Predios en tratamiento de Renovación - Índices.	68
Tabla 11. Productos Inmobiliarios.	68
Tabla 12. Aprovechamientos generales.....	69
Tabla 13. Destino de los inmuebles a decretar como utilidad pública.	96

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Objeto y alcance de la Reglamentación.....	6
Ilustración 2. Propósitos de la Reglamentación.....	7
Ilustración 3. Antecedentes normativos de la política de protección a moradores y actividades productivas	10
Ilustración 4. Tratamiento urbanístico y perímetro urbano objeto de revitalización.....	21
Ilustración 5. Porcentaje de hogares por estrato y tratamiento urbanístico.	23
Ilustración 6. Flujo de acciones para instrumentos de planeación y/o gestión.	25
Ilustración 7. Flujo de acciones para licenciamiento directo.....	27
Ilustración 8. Distribución del tamaño de las manzanas en tratamiento de consolidación.	29
Ilustración 9. Distribución del tamaño de las manzanas en tratamiento de conservación....	29
Ilustración 10. Licenciamiento por Tratamiento Urbanístico.....	29
Ilustración 11. Distribución de actores	32
Ilustración 12. Acreditación del morador y actividad productiva en los flujos de la PMAP.	33
Ilustración 13. Distribución porcentual de las unidades ubicadas en los tratamientos por sector.....	35
Ilustración 14. Distribución de las actividades económicas al interior de los tratamientos ..	36
Ilustración 15. Corazones productivos en los tratamientos urbanísticos.....	37
Ilustración 16. Distribución de área (Ha) de corazones productivos por tratamiento	38
Ilustración 17. OPU articulador de las actuaciones e intervenciones urbanas	39
Ilustración 18. Vinculación del Operador Urbano Público.	42
Ilustración 19. Diagrama de flujo para la PMAP.	44
Ilustración 20. Estrategias de gestión social dispuestas por el Artículo 373 del Decreto 555 de 2021.	47
Ilustración 21. Implementación de la estrategia Social.	48
Ilustración 22. Diagrama de flujo para la PMAP.	70
Ilustración 23. Mediana de los precios de las casas y apartamentos en venta según tratamiento urbanístico	74
Ilustración 24. Mediana del área de las casas y apartamentos en venta según tratamiento urbanístico.	75
Ilustración 25. Obligaciones del desarrollador.	77

Ilustración 26. Obligaciones transitorias a propietarios de viviendas que permanezcan en el ámbito del proyecto.	78
Ilustración 27. Obligaciones transitorias a actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.	78
Ilustración 28. Precio de arriendo mediano de las casas y apartamentos de Finca Raíz.	80
Ilustración 29. Otros mecanismos de protección.	84
Ilustración 30. Incentivos	88
Ilustración 31. Anuncio de proyecto.....	94
Ilustración 32. Contrato de obligaciones pactadas.	103
Ilustración 33. Verificación del cumplimiento de la política.	104
Ilustración 34. Gobernanza, seguimiento y transición.	109
Ilustración 35. Publicación en redes sociales.	112

LISTA DE ABREVIATURAS

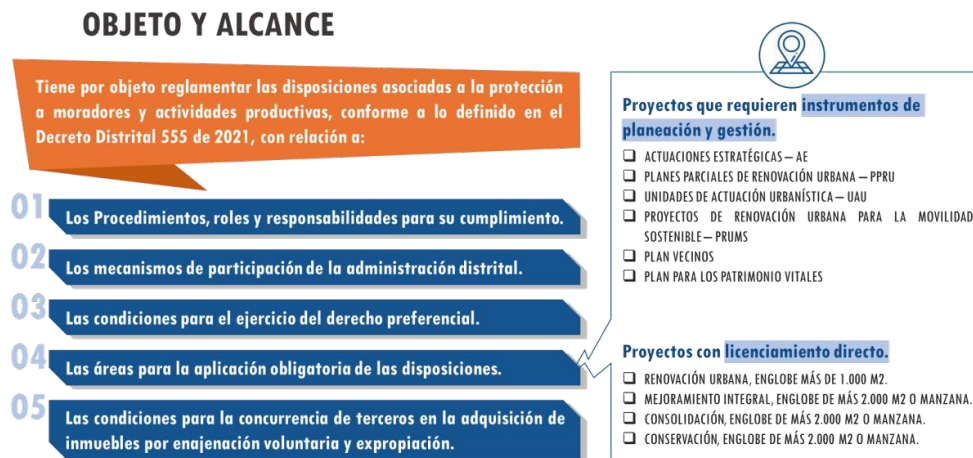
AIM	Áreas de Integración Multimodal
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ERU	Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano
FDL	Fondo de Desarrollo Local
Ha	Hectárea
IDARTES	Instituto Distrital de las Artes
IDU	Instituto de Desarrollo Urbano
IPM	Índice de Pobreza Multidimensional
ONU	Organización de las Naciones Unidas
PGS	Plan de Gestión Social
PMAP	Protección a Moradores y Actividades Productivas
POT	Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá
PPMAP	Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas
PPRU	Plan Parcial de Renovación Urbana
PRUMS	Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible
RPPMAP	Reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Productivas
SDH	Secretaría de Hacienda
SDHT	Secretaría Distrital de Hábitat
SDP	Secretaría Distrital de Planeación
SENA	Servicio Nacional de Aprendizaje
SIS	Subdirección de Información Sectorial
SISBEN	Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales
SMMLV	Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes
UAECD	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
UPL	Unidad de Planeamiento Local
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIS	Vivienda de Interés Social

INTRODUCCIÓN

La Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas para la ciudad de Bogotá, se encuentra contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT adoptado mediante el Decreto Distrital 555 del 2021. Esta política tiene como principal propósito promover la equidad entre todos los actores que se involucran en la revitalización de la ciudad. Para lograrlo, el POT definió la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas la cual busca la permanencia de los moradores y de las actividades productivas permitidas que tengan localización previa en el área de la intervención en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Esta política se orienta a intervenir estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención. Lo anterior implica, entender los espacios de relación, mejorar la calidad del espacio público, garantizar la diversidad social y de usos, el respeto de todas las formas de vida, el acceso a la vivienda, al empleo y a los servicios públicos domiciliarios.

Ilustración 1. Objeto y alcance de la Reglamentación



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

La reglamentación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas desarrolla las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones y las estrategias sociales para la adecuada gestión del suelo, propiciando negociaciones equitativas entre los desarrolladores y promotores con los moradores o titulares de actividades productivas que habitan los territorios donde se desarrollen los proyectos. La Protección a Moradores y Actividades Productivas es de obligatorio cumplimiento en cuatro tratamientos urbanísticos, en los cuales se adelantan procesos de revitalización, éstos son: renovación urbana, mejoramiento integral, consolidación y conservación, y en donde se desarrollen acciones urbanísticas como los licenciamientos directos y actuaciones urbanísticas como la ejecución

de instrumentos de planeación y/o gestión como Planes Parciales de Renovación Urbana, Actuaciones Estratégicas, Plan Vecinos, Plan para los Patrimonios Vitales, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible, entre otros.

Ilustración 2. Propósitos de la Reglamentación

1. **Generar garantías reales y concretas de permanencia.**
2. **Desarrollar una herramienta que permita la **gestión de suelo** de manera respetuosa, transparente e incluyente.**
3. **Contar con **reglas de juego claras** para todos los actores (propietarios, arrendatarios, desarrolladores, promotores).**
4. **Reducir la **asimetría de información** y conocimiento técnico, mediante estrategias de divulgación y pedagogía desde la Secretaría.**
5. **Garantizar la **participación de la administración** a través de los operadores urbanos y las gerencias públicas en cada una de las etapas de los proyectos.**
6. **Construcción de **Confianza en la Revitalización** de la ciudad.**

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

En la reglamentación, se establecen los diferentes roles de las partes involucradas para cada tipo de instrumento de planeamiento y/o gestión, así como para proyectos que no requieren para su ejecución de un instrumento, a la vez que se precisan las formas de acreditación de la condición de morador y de actividad productiva según el tipo de tenencia sobre los inmuebles, para dar claridad a los desarrolladores sobre sus obligaciones y la manera de cumplirlas. Los acuerdos y negociaciones que se produzcan entre las partes se hacen efectivos mediante un contrato de obligaciones pactadas, el cual será el documento que contenga los deberes y derechos pactados entre las partes, suscrito con anterioridad al trámite de las licencias urbanísticas que cada proyecto requiera, dado que ese será el momento en que se verificará el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas y que será objeto de seguimiento y control por parte de las autoridades encargadas.

El presente *Documento Técnico de Soporte, Reglamentación Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas* está estructurado en 10 capítulos. El primero es el marco normativo, en el cual se desarrolla de manera detallada los antecedentes normativos y jurisprudenciales que fundamentan la necesidad de contar con una política de protección a moradores y actividades productivas para la ciudad de Bogotá. El segundo capítulo precisa los ámbitos de aplicación de la política, haciendo hincapié en los tratamientos urbanísticos y los instrumentos de planificación y/o gestión, así como los tipos de ámbitos o de proyecto que no requieren de la formulación de instrumentos de planeamiento y/o gestión, pero en los que el cumplimiento de la política de moradores es igualmente exigible.

El tercer capítulo, contiene la profundización de las definiciones conceptuales que se brindan en el Decreto Reglamentario y que orientan la política. El cuarto capítulo, corresponde a la definición de los actores de la política, entre los que se destacan los moradores, los titulares de las actividades productivas y sus respectivas formas de acreditación, los desarrolladores, los promotores de iniciativa comunitaria y los Operadores Urbanos Públicos y la descripción de algunos de los potenciales Operadores. El quinto capítulo, describe las Estrategias de Gestión Social haciendo énfasis en los contenidos del Plan de Gestión Social, los deberes para el cumplimiento de las estrategias de gestión social, la vinculación de la población vulnerable que se identifique en el ámbito de los proyectos a la oferta social del distrito y el cumplimiento de la política en los proyectos que requieren la formulación de un instrumento de planificación y/o gestión.

Por su parte, el sexto capítulo plantea las obligaciones del desarrollador, adentrándose a manera de referencia en casos internacionales de políticas o normas de protección a moradores, las maneras de aplicar las obligaciones de los desarrolladores y el derecho de preferencia. Adicionalmente, habla sobre las obligaciones transitorias puntualizando su cumplimiento tanto para propietarios que decidan permanecer en el ámbito del proyecto como para aquellos que decidan no hacerlo, así como las condiciones para el reconocimiento de gastos de movilización, pago de arrendamiento y compensación por pérdida de utilidades o lucro cesante. El séptimo capítulo, contempla los incentivos para la permanencia de los moradores y titulares de actividades productivas, incluyendo la no obligación de destinar suelo o construcción para VIS, la conservación del estrato socioeconómico, el límite del crecimiento del impuesto predial y los incentivos para los proyectos que garanticen el derecho de preferencia.

El octavo capítulo, se refiere a las condiciones para la ejecución de instrumentos de gestión del suelo tales como el anuncio de proyecto, la enajenación voluntaria y la expropiación. Para ello se presentan algunos casos de estudio a manera de antecedentes de la aplicación de tales instrumentos y su relación e implicación respecto a la política de protección a moradores y actividades productivas.

En el noveno capítulo, se presentan los elementos para el cumplimiento, seguimiento y control de la política, ahondando en el contrato de obligaciones pactadas, la certificación de cumplimiento de la política y el control urbano, a la vez que se establecen aspectos sobre la gobernanza del proyecto tales como el establecimiento de la Mesa Intersectorial de Gestión del Suelo derivada de la Comisión Intersectorial de Gestión del Suelo y se brindan algunos elementos relacionados con el seguimiento y evaluación de la política en articulación con el Sistema de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. En el décimo capítulo, se brindan algunos lineamientos sobre los contenidos de los mecanismos de comunicación, información y pedagogía, necesarios para el óptimo cumplimiento de la política y se brindan disposiciones para la transición respecto a proyectos a los cuales les aplican normas anteriores. Finalmente, se describe el proceso de participación ciudadana, llevado a cabo en el portal LegalBog Participa como requisito para la construcción del decreto reglamentario de la política de protección a moradores y actividades productivas.

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Fundamentos Constitucionales y legales

La constitución Política establece en su artículo 1 que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general. Así mismo, el artículo 287 ibidem define que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley y en tal virtud tienen entre otros, la potestad de ejercer las competencias que les correspondan.

A su vez, el artículo 2 señala que *“Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”*

Por su parte, el artículo 58 define que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

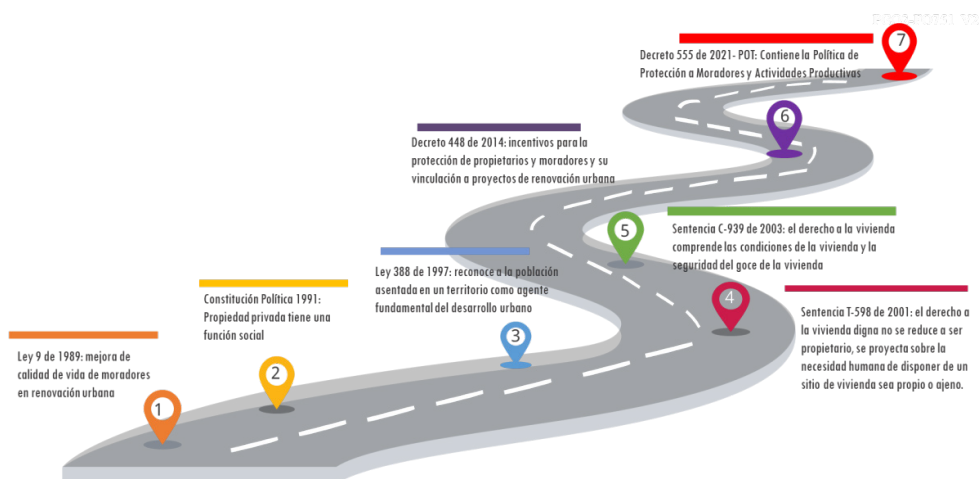
El artículo 209 señala que *“la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad”*.

El artículo 311, expresa que, le corresponde a los municipios y distritos, ordenar el desarrollo de su territorio, así como prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Los artículos 322 a 327 establecen el régimen especial para Bogotá, dentro del cual se dispone que les corresponderá a las autoridades distritales *“(…) garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito (…)”*

El artículo 334 determina que el Estado intervendrá, por mandato de la ley, en el uso del suelo, en la distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano. Así mismo, intervendrá de manera especial para asegurar en forma progresiva, que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo al conjunto de los bienes y servicios básicos.

Ilustración 3. Antecedentes normativos de la política de protección a moradores y actividades productivas



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Por otro lado, la ley 9ª de 1989 “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*”, dispone en su artículo 34 que “*En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente Ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18.*” (...).

A su turno, el artículo 39 establece que “*son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad*”.

A su vez, la ley 388 del 1997 “*Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*” en su artículo 1 correspondiente a los objetivos, establece entre otros: 2. *El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.* 3. *Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres. (...)*”.

El artículo 2º por su parte, establece que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

- 1. La función social y ecológica de la propiedad,*
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular,*
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

De igual forma, el artículo 3º establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento entre otros, de los siguientes fines: 2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.* 3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*

Además, el artículo 44 señala que “*(...) La ejecución de las unidades de actuación urbanística, mediante sistemas de reajuste de terrenos o integración inmobiliaria o cooperación, se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma (...)*”.

El artículo 58 establece entre los motivos de utilidad pública o interés social para efectos de adquisición de inmuebles mediante expropiación y sus etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, entre otros, *(...) la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana o la ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de*

reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esa Ley.”.

El artículo 119 establece que, en los procesos de renovación urbana, en caso de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles, el precio de adquisición o indemnizatorio deberá pagarse preferencialmente bien sea mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto; en derechos de edificabilidad, participando como socio de este. En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos y en el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia, la administración les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

En concordancia con lo anterior, a través del Decreto Distrital 448 de 2014 *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”*, se estableció en el ámbito distrital, una política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana destinada a la protección de los propietarios y moradores originales y se generaron formas para su vinculación a ese tipo de proyectos. Además, se otorgó a la Secretaría Distrital del Hábitat y a la Secretaría Distrital de Planeación, la responsabilidad de proteger a los propietarios, poseedores y a quienes desarrollen actividades productivas mediante la facilitación del acceso a la información sobre las condiciones de los proyectos en términos técnicos, financieros y jurídicos, y sobre el derecho preferencial a que los inmuebles aportados a los proyectos sean restituidos con uno o varios inmuebles, mediante el pago en derechos de edificabilidad o mediante el pago en dinero, ajustado a un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Por otra parte, mediante Resolución 0374 de 2021, la mesa directiva del Honorable Concejo de Bogotá convocó y expidió la reglamentación para el desarrollo del cabildo abierto a celebrar en cumplimiento del artículo 2 de la Ley 507 de 1999, con el fin de obtener, previo al estudio y análisis del proyecto de revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. la participación directa de la ciudadanía, promover el diálogo social y conocer los asuntos que son de interés para la comunidad con anterioridad al proceso deliberativo; garantizando la participación ciudadana durante la fase de aprobación y adopción del instrumento que se surte ante dicha instancia distrital. Los aportes e intervenciones abordaron varios ejes temáticos que se describen de forma general en la exposición de motivos de la norma hoy vigente, Decreto Distrital 555 de 2021, en la cual la protección a moradores y actividades productivas fue un tema recurrente.

En el marco del ordenamiento territorial de Bogotá, a través del Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el cual en su artículo 3 establece las políticas de largo plazo, dentro de las que se encuentra, la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas, la cual

se orienta a intervenir estratégicamente, vinculando las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, para proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores originales de las zonas de intervención; así mismo, en los términos del artículo, la revitalización urbana se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo, y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.

Adicionalmente, el POT establece la Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, la cual se concreta en acciones para favorecer la revitalización urbana, cualificación de las áreas consolidadas y el desarrollo de nuevas áreas ejemplares de ciudad promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios.

A su turno el artículo 6, define el Modelo de Ocupación Territorial -MOT- multiescalar, precisando que Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales. El artículo 80 define la Estructura Integradora de Patrimonios – EIP, como aquella que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio, constituyéndose en los lugares que escenifican el vínculo social propio de las áreas residenciales y las actividades productivas de escala vecinal.

En relación con el patrimonio se establece como *“estructura 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 propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital (...)”*.

A su turno, el artículo 163 define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS como *“aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible -DOTS- para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad”*.

A renglón seguido, la norma en mención señala que estos proyectos se rigen bajo la norma urbanística del tratamiento de Renovación Urbana y del área de actividad estructurante receptora de actividades económicas, cuyos potenciales y aprovechamientos podrán ser concretados una vez se defina el ámbito en el acto administrativo que expida la administración distrital que adopta la delimitación del proyecto de renovación urbana para la movilidad sostenible, los cuales podrán ser desarrollados sin que sea necesaria la adopción

de actuaciones estratégicas, planes parciales y ningún otro instrumento de planeación “(...) Cuando en el ámbito de estos proyectos se incluyan predios urbanizables no urbanizados que no hayan sido adquiridos por el sector público para el desarrollo de infraestructuras de transporte y servicios conexos y usos del suelo, las actuaciones urbanísticas que se ejecuten en ellos deberán cumplir con las disposiciones normativas definidas en el presente plan para el tratamiento de desarrollo.”.

Así mismo, de conformidad con el artículo 164 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 302, el PRUM es el instrumento de planeación que permite habilitar las normas del tratamiento de Renovación Urbana en los ámbitos de las Áreas de Integración Multimodal. Dicha delimitación se hará mediante decreto con fundamento en lo determinado por los operadores urbanos públicos, entes gestores del sector movilidad y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, pudiendo desarrollarse actuaciones, acciones y proyectos en las AIM, Complejos de Integración Modal – CIM, las zonas de reserva vial y de transporte, y en los demás ámbitos en los que estos actúen.

Por su parte, el artículo 265 define las obligaciones urbanísticas como “un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios”, e incluye dentro de las de carácter local, “g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana, promovida por el presente Plan.”.

Por su parte, el Subcapítulo 3 del Capítulo 5 del POT regula la Protección a moradores y a actividades productivas y en ese sentido, los artículos 370 a 377 establecen lo siguiente:

“Artículo 370. Protección a moradores y actividades productivas. Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m2 de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m2, en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.”

Parágrafo. La ejecución obras de infraestructuras pública propenderán por incorporar las disposiciones para la protección a moradores y actividades productivas, cuando las características de la infraestructura lo permitan.

Artículo 371. Beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas. Para efectos de la aplicación de las disposiciones sobre protección a moradores y actividades económicas, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

- 1. 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.*
- 2. Actividad productiva: Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios.*

Artículo 372. Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas. La protección de moradores y actividades productivas en zonas objeto de revitalización urbana tendrá en cuenta los siguientes principios:

- 1. Equidad: Las estrategias deben plantearse en proporción a los impactos generados por los proyectos de intervención y teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los beneficiarios. Se materializa en el sistema de reparto de cargas y beneficios, programas y proyectos determinados en cada uno de los instrumentos de planeación y/o gestión que se definan para el desarrollo de la intervención.*
- 2. Inclusión: Los beneficiarios deberán ser tenidos en cuenta durante el proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas. Se materializa en la definición de estrategias de gestión social, programas y proyectos que establezcan de manera clara la forma de mitigación de impactos o de compensación de sus efectos. Su definición deberá garantizar la participación incidente de los involucrados.*
- 3. Restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas. En ningún caso se podrán desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inicia la acción y actuación urbanística, las cuales quedarán registradas en la caracterización de moradores, propendiendo por la recomposición de redes sociales institucionales o familiares, que se vean afectadas por causa del desarrollo del proyecto, especialmente aquellas que se constituyan en mínimos vitales.*
- 4. Permanencia y protección: Se deberá otorgar el derecho de preferencia para recibir como remuneración por sus aportes inmuebles de reemplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.*
- 5. Diversidad: Apunta a generar espacios urbanos heterogéneos que promuevan la vitalidad, el intercambio a través de la diversificación de usos, actividades y de grupos sociales con diferentes condiciones socioeconómicas que limiten la gentrificación.*

Artículo 373. Implementación de estrategias sociales. De manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas, se deberán implementar estrategias de gestión social encaminadas a:

- 1. Caracterizar a moradores y actividades productivas.*
- 2. Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas.*
- 3. Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación.*

4. *Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar.*
5. *Generar y dinamizar espacios de participación y concertación.*
6. *Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna.*
7. *Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población.*
8. *Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos.*
9. *Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar.*
10. *Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o acompañamiento para la obtención de crédito.*
11. *Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado.*
12. *Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias.*

Parágrafo. Se requerirá como mínimo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación y el periodo requerido para la implementación de las estrategias relacionadas con estos principios.

Artículo 374. Participación de los Operadores Urbanos Públicos en planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas. Con el fin de facilitar las estrategias de gestión social de que trata el presente subcapítulo, los interesados en el desarrollo de planes parciales, Áreas de Integración Modal y Actuaciones Estratégicas vincularán a cualquiera de los operadores urbanos de manera previa a la formulación del respectivo proyecto.

Para los planes parciales adoptados o los que se adopten en el marco de la transición establecida en este Plan, los operadores urbanos públicos deberán vincularse previo a la solicitud de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

La administración distrital reglamentará las condiciones para la vinculación y el cobro de los costos asociados a la misma.

Artículo 375. Obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas. Los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán las siguientes obligaciones respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para la garantía del derecho preferencial:

1. *Los propietarios, poseedores y usufructuarios que hayan aportado el inmueble podrán optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte.*

Para tal efecto, se tendrá en cuenta como mínimo:

- a. *Las condiciones para la construcción y entrega del inmueble (o los inmuebles) de reemplazo, cuya equivalencia se calculará prioritariamente en metros cuadrados construidos, en proporción al valor y/o al área construida del inmueble aportado.*
 - b. *Cuantificación de las indemnizaciones que los propietarios eventualmente deben pagar a los arrendatarios.*
2. *Para otros moradores, se deberá ofrecer tales inmuebles por escrito a un precio preferencial, en primera opción de compra, como mínimo seis (6) meses antes de su comercialización*
- a. *A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de seis (6) meses calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación se entenderá rechazada la oferta.*
 - b. *Cuando el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial al inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.*
3. *Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, mediante las gestiones que permitan su relocalización en condiciones equivalentes de área, habitabilidad y localización. Para el efecto, se tendrán en cuenta lo siguiente:*
- a. *En caso de que se requiera adelantar procesos de reubicación de unidades residenciales o productivas el desarrollador deberá prestar el apoyo requerido a los moradores y priorizar su nueva localización en el mismo sector o en caso necesario en la misma Unidad de Planeamiento Local.*
 - b. *El desarrollador deberá ofrecer hasta dos (2) alternativas de relocalización, como mínimo un (1) mes antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto.*
 - c. *A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta y cumplida la obligación de restablecimiento de las condiciones originales.*

Artículo 376. Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto. El desarrollador del proyecto deberá:

1. *Movilización. Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza.*
2. *Garantizar el pago de arrendamiento, para propietarios de vivienda residentes dentro del ámbito del proyecto, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares.*
3. *Reconocimiento del lucro cesante, para actividades productivas, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo.*

Artículo 377. Incentivo para la vinculación de moradores y de actividades productivas en el marco de instrumentos de planeación. Son incentivos para la vinculación de moradores

y de actividades productivas a proyectos de revitalización urbana en el marco de instrumentos de planeación:

1. *Los proyectos de renovación urbana que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3, o su equivalente, en los que se vincule como mínimo el 70% de los moradores no estarán obligados a cumplir con la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, de acuerdo con las condiciones definidas para el respectivo tratamiento urbanístico.*
2. *Las viviendas de reemplazo que reciban los moradores conservarán el estrato socioeconómico que tenían antes de la adopción del plan parcial o proyecto, siempre y cuando correspondan a estratos 1, 2, 3 y 4.*

La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará este incentivo. Hasta tanto se dará aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 448 de 2014.

3. *Con la finalidad de promover y facilitar la vinculación de propietarios originales al desarrollo acciones y actuaciones de renovación urbana, el impuesto predial de los predios que se aporten por estos a los fideicomisos o patrimonios autónomos constituidos para su ejecución, tendrá un límite de crecimiento equivalente al 100% de la variación del índice de precios al consumidor – IPC causado durante el año anterior al del aporte del suelo, a partir del año siguiente al de la fecha de su aporte y por el término máximo de cinco (5) años.*

Parágrafo. Los incentivos a los que se refiere este artículo se otorgarán siempre y cuando i) los propietarios concurren a la solicitud de la respectiva licencia urbanística o ii) se certifique su vinculación al respectivo fideicomiso o mecanismo jurídico definido para el desarrollo del proyecto o iii) cuando se desarrolle a través de proyectos asociativos liderados por la Secretaría Distrital del Hábitat.”

El artículo 493 del decreto 555 de 2021, define el Plan para los Patrimonios Vitales, como el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, a través de planes y proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización del patrimonio cultural del Distrito Capital, con base en las fichas de valoración que se efectúen para los sectores y, que en el numeral 5 del citado artículo señala que se podrán adelantar acciones de reconocimiento de manifestaciones de patrimonio cultural inmaterial, su promoción y recuperación, las cuales en la definición del Plan de Ordenamiento Territorial incluyen las actividades productivas.

Por otra parte, mediante la Resolución 088 de 2021 del Ministerio de Cultura, se adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, el cual establece en su artículo 103 como responsabilidad de la administración distrital, definir mecanismos de protección a residentes y comerciantes tradicionales, que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión.

En armonía con lo anterior, en el artículo 81 del citado Decreto Distrital 555 de 2021, dentro de las estrategias en relación con la Estructura Integradora de Patrimonios, se encuentra el de establecer la atracción y permanencia de habitantes y moradores en entornos patrimoniales.

De otro lado, el desarrollo de las estrategias de protección a moradores y actividades productivas contribuye con la materialización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) propuestos en la nueva agenda de desarrollo sostenible de la ONU 2015 tales como, el ODS 8 *“Trabajo decente y crecimiento económico”* el ODS 10 *“Reducción de las desigualdades”* el ODS 11 *“Ciudades y comunidades sostenibles”* y el ODS 16 *“Paz, justicia e instituciones sólidas”*.

De acuerdo con lo expuesto, el presente documento soporta la reglamentación de las disposiciones asociadas con la protección a moradores y actividades productivas en el marco de la Política de revitalización y la definición de las acciones e incentivos para su permanencia, la metodología para la verificación de cumplimiento de las condiciones para la protección de moradores, los responsables, derechos y deberes para el cumplimiento de obligaciones, la implementación de las estrategias sociales y los lineamientos para la vinculación de sus beneficiarios. Lo anterior para los proyectos con licenciamiento directo, así como para las actuaciones urbanísticas que se desarrollen mediante instrumentos de planeación y gestión con la intervención de los operadores urbanos públicos conforme los parámetros, directrices y líneas generales definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 - POT vigente de la ciudad.

2. DISPOSICIONES GENERALES

2.1. **Ámbito de aplicación: los tratamientos urbanísticos**

La política de protección de moradores y actividades productivas se enmarca en el concepto de revitalización urbana, la cual se asegura de proveer a la ciudad con mejores estándares de sostenibilidad ambiental, a través del ecourbanismo, y la mejor integración de los espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos de vida, asegurando un hábitat digno, impulsando la economía y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención.

La revitalización parte de la premisa de devolver el dinamismo a sectores que lo han perdido, lo están perdiendo o tienen riesgo de perderlo, a causa de grandes transformaciones físicas. Estos sectores por lo general registran una disminución de la vitalidad urbana y presentan tanto baja población residente como falta de diversidad en esta. Así mismo, presentan carencias de sus actividades y de sus estructuras arquitectónicas, a la vez que se caracterizan por deficiencias en su espacio público de escala local, incluyendo las vías. La revitalización es un proceso que se construye con los habitantes y para los habitantes bajo un enfoque diferente de construir ciudad.

Uno de los propósitos de la revitalización es la generación de vitalidad, entendida como la interacción en el espacio público y la diversidad de relaciones entre las personas bien sean estas residentes o población flotante, atraídas por las actividades que se ofrecen en el entorno. La vitalidad urbana remite entonces a una noción de escala local y de apropiación, donde el espacio público y los espacios abiertos cobran gran relevancia. El espacio construido de Bogotá tiene áreas estratégicamente ubicadas en virtud de cercanía a los principales centros de empleo donde se concentran las actividades económicas de mayor jerarquía, y a su localización en el área de influencia de los corredores de transporte de mayor dinámica en la ciudad. Estas áreas tienen comparativamente alta demanda por parte del sector inmobiliario y por tanto alto potencial de densificación. Son zonas que en el marco del POT se identifican en áreas de actividad estructurantes; sin embargo, su transformación debe realizarse superando la mirada de la renovación urbana convencional basada en propósitos económicos que privilegian los negocios inmobiliarios y relegan los intereses de los moradores originales.

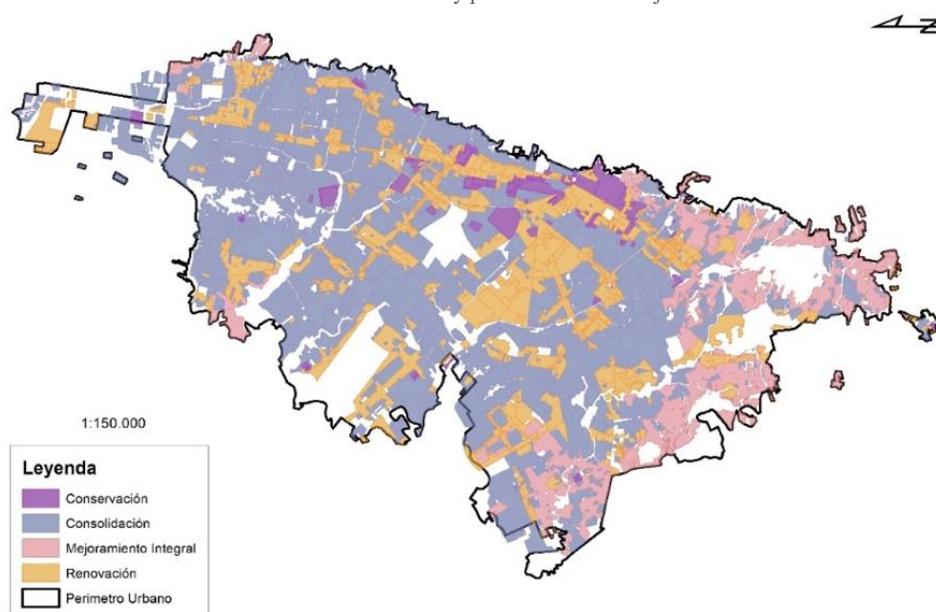
Por el contrario, existen zonas de la ciudad construida menos atractivas para el sector inmobiliario, caracterizadas por la pérdida de valor económico, de población residente, de calidad ambiental y del incremento de las condiciones de inseguridad, entre otros factores. Dentro del marco del POT, este tipo de zonas no serían objeto de renovación o densificación, sino de mejoramiento, consolidación o conservación, con el fin de que vuelvan a tener la vitalidad urbana que perdieron, dado el influjo de las dinámicas urbanas contemporáneas.

En aras de identificar las zonas que han perdido vitalidad urbana, para la estructuración del Plan de Ordenamiento Territorial, se realizó un análisis de diversas variables en las dimensiones ambiental, económica, física y social, depuradas a partir de una revisión de referentes bibliográficos sobre la noción de vitalidad urbana, y por contraste, de pérdida de

vitalidad urbana. Estas variables se concretaron en la definición de los tratamientos urbanísticos propuestos en el POT. En ese sentido, las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana y mejoramiento integral deberán incorporar las disposiciones de protección que trata la reglamentación de la política de protección a moradores y actividades productivas.

Con el objetivo de determinar el tamaño del área urbana donde aplica la política de moradores y actividades productivas, se sumó el área de suelo urbano de los tratamientos de renovación, consolidación, mejoramiento y conservación, encontrando que la política opera en 29.245 hectáreas que equivale al 81% del suelo urbano de la ciudad, como lo muestran la ilustración y la tabla a continuación:

Ilustración 4. Tratamiento urbanístico y perímetro urbano objeto de revitalización.



Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, a partir de decreto 555 del 2021.

Tabla 1. Área de tratamientos urbanísticos POT 2021

Tratamiento Urbanístico	Área Tratamiento (ha)	% Total tratamientos	Área Tratamiento en suelo Urbano (ha)	% Suelo Urbano
Consolidación	18.002,94	45,0%	17.468,27	47,1%
Renovación	6.905,85	17,0%	6.864,27	18,5%
Suelo Protegido	5.390,01	14,0%	3.291,51	8,9%
Desarrollo	3.877,56	10,0%	2.717,25	7,3%

Mejoramiento Integral	3.843,29	10,0%	3.835,89	10,3%
Conservación	1.089,15	3,0%	1.076,69	2,9%
Aeropuerto	723,18	2,0%	723,18	2,0%
Total	39.831,99	100%	35.977,06	97,0%

Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS.

De manera complementaria, se buscó estimar la población potencial sobre lo cual recae la política de protección a moradores y actividades productivas y para ello se tomó como referencia el Censo de Población y Vivienda del DANE del 2018 y su desagregación a nivel de manzana. Se encontró que en los tratamientos urbanísticos para revitalización existen 40.471 manzanas catastrales correspondiente a 21.931,99 hectáreas de terreno urbano ocupando el 55% del área total de los tratamientos urbanísticos. Para esta cantidad de manzanas al 2018 se tiene un total de 6.974.443 personas donde el 47,65% son hombres y el 52,5% mujeres, concentrando mayor población en el tratamiento urbanístico de consolidación y mejoramiento integral con 63,81% y 20,53% respectivamente. Esta relación corresponde a su vez con un total de 2.457.101 hogares donde el 64% y 19,5% corresponden a consolidación y mejoramiento integral respectivamente. Lo anterior implica que la Política de Moradores tiene incidencia sobre cerca de siete millones de personas habitantes del Distrito Capital.

De otro lado y tomando como base el área de manzana se calculó la densidad poblacional promedio indicando mayor densidad en el tratamiento de mejoramiento integral y consolidación con 646,8 y 536,7 personas por hectárea y en menor proporción el tratamiento urbanístico de conservación con 174,4 personas por hectárea como se muestra en la siguiente tabla.

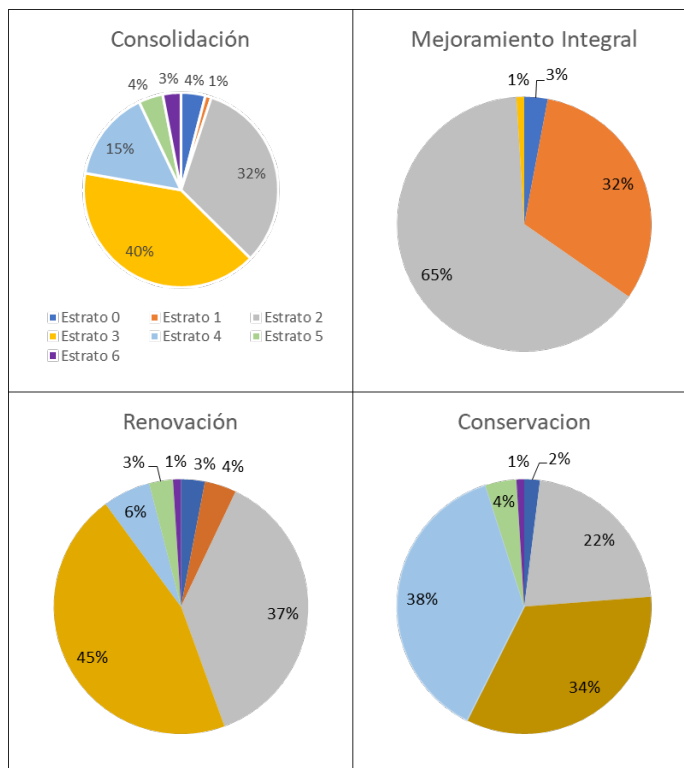
Tabla 2. Cantidad de hogares y personas por tratamiento urbanístico en el ámbito de PPMAP.

Tratamiento Urbanístico	Cant. Hogares	% de Hogares	Cant. de personas	% de personas	Cant. de hombres	% de hombres	Cant. de mujeres	% de mujeres	Promedio de densidad (Pob/ha)
Consolidación	1.572.533	64,00%	4.450.737	63,81%	2.094.259	47,05%	2.356.478	52,95%	536,7
Mejoramiento Integral	480.146	19,54%	1.431.658	20,53%	702.036	49,04%	729.622	50,96%	646,8
Renovación	367.928	14,97%	1.011.576	14,50%	488.401	48,28%	523.175	51,72%	455,6
Conservación	36.494	1,49%	80.472	1,15%	38.916	48,36%	41.556	51,64%	174,4
Total General	2.457.101	100,00%	6.974.443	100,00%	3.323.612	47,65%	3.650.831	52,35%	453,375

Fuente: Elaboración propia SDHT – SIS, 2023.

Ahora, de manera desagregada se muestran los porcentajes de hogares por estrato y tratamiento urbanístico en el ámbito de la política de protección a moradores y a actividades productivas.

Ilustración 5. Porcentaje de hogares por estrato y tratamiento urbanístico.



Fuente: Elaboración propia SIS-SDHT, 2023.

2.2. Ámbito de aplicación: los instrumentos de planeamiento

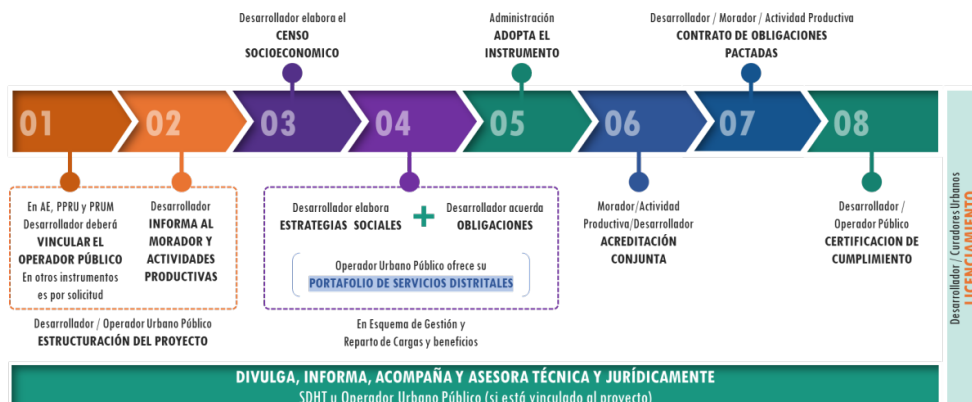
Por otro lado, el Plan de Ordenamiento Territorial estableció que la política de protección a moradores y actividades productivas debe aplicarse en instrumentos de planeamiento como las Actuaciones Estratégicas y los Planes Parciales de Renovación Urbana, así como en todos aquellos que requieran la intervención de operadores urbanos entre los que se encuentran los siguientes:

- **Actuaciones Estratégicas:** Intervenciones urbanas integrales donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial y garantizar condiciones para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares, mediante la concurrencia de acciones e

inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. (Art. 478, DD 555/2021).

- **Planes Parciales de Renovación Urbana:** Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento en tratamiento de renovación urbana. (Art. 19, Ley 388/1997 y Art.495 DD 555/ 2021).
- **Unidades de Actuación Urbanística – UAU:** Área conformada por uno o varios inmuebles, delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y/o construida como una unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional del suelo, centralizar en una entidad gestora la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de las obras de urbanismo secundario, mediante esquemas de gestión que procuren el reparto de las cargas y beneficios derivados de la respectiva actuación. (Art. 18, Decreto 1507 de 1998 y Art. 515 DD 555/ 2021).
- **Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS:** Son aquellos que se desarrollan en torno a los componentes del espacio público para la movilidad y las redes de transporte dentro de las cuales se encuentra la infraestructura vial y de transporte del Distrito, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por la construcción y entrada en operación de los sistemas de transporte urbano. En el desarrollo de estos proyectos se debe aplicar criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible – DOT para mejorar las condiciones urbanísticas en la escala de proximidad. (Art. 163, DD 555/2021).
- **Plan Vecinos:** Actuaciones urbanísticas lideradas por la Secretaría Distrital del Hábitat que buscan la generación o recualificación de soportes urbanos y/o el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la reconfiguración espacial del territorio, mediante intervenciones que prioricen el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, aplicable en zonas con tratamiento de mejoramiento integral. (Art. 341, DD 555/2021).
- **Plan para los Patrimonios Vitales:** Es el instrumento mediante el cual se concreta la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, a través de planes, programas, proyectos e instrumentos relacionados con la revitalización del patrimonio cultural del Distrito capital, con base en las fichas de valoración que se efectúen para los sectores (Art. 493, DD 555/2021).

Ilustración 6. Flujo de acciones para instrumentos de planeación y/o gestión.



Fuente: Elaboración propia SDHT, 2023.

Es necesario aclarar que, si bien el Plan de Ordenamiento Territorial establece en el parágrafo del artículo 370, que la ejecución de obras de infraestructura pública propenderá por incorporar las disposiciones de la política de moradores, en el acto administrativo que reglamenta la política únicamente están obligados a hacerlo, los proyectos de infraestructura que en su ámbito de intervención planteen desarrollos inmobiliarios.

La razón detrás de esta decisión obedece a la necesidad de modificar el Acuerdo 10 de 2000 y sus decretos reglamentarios 296 de 2003 y 329 de 2006, los cuales fueron adoptados para garantizar el reasentamiento de los hogares y las actividades productivas por motivo de obra pública. Amparadas en esas normas las entidades distritales, especialmente el Instituto de Desarrollo Urbano ha adquirido en los últimos ocho años, la adquisición de más de 7.000 predios y el traslado de más de 16.000 hogares¹. No obstante, se identificó que los factores de reconocimiento económico contemplados en dichas normas varían dependiendo de la entidad que adquiera el suelo. Por esta razón, se hacía necesaria la unificación de criterios, factores y montos de reconocimiento en una sola norma aplicable bajo los principios de inclusión, equidad e igualdad por todas las entidades distritales que realizan adquisición predial por obra pública, a través de un nuevo Acuerdo Distrital que fuera sancionado por el Concejo de Bogotá.

Es así como, surgió el Acuerdo 908 de 2023 “Por el cual se regulan los factores de reconocimientos económicos por traslado involuntario por adquisición predial y se dictan otras disposiciones” adoptado por el Concejo de Bogotá, el cual regula el pago de reconocimientos económicos por adquisición predial cuando en desarrollo de los literales de los que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, salvo el c) y l), las entidades públicas

¹ Exposición de motivos Acuerdo Distrital 908 de 2023.

adelanten acciones administrativas tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos.

Por esta razón, los proyectos de infraestructura que no contemplen el desarrollo de proyectos inmobiliarios no son objeto de la reglamentación de la política de protección a moradores y actividades productivas dado que las compensaciones económicas que deban reconocerse a las personas cuyos inmuebles sea necesario adquirir, son las contenidas en el Acuerdo Distrital 908 de 2023 y las normas que lo reglamenten.

Así mismo, los proyectos de infraestructura que estén siendo financiados por la Banca Multilateral (Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo, Banco de Desarrollo de América Latina, Banco Europeo de Inversiones, entre otros), no serán objeto de las disposiciones contenidas en la reglamentación de la política de protección a moradores y actividades productivas dado que este tipo de proyectos contienen salvaguardas y estándares propios para el reasentamiento de población que integran factores de reconocimiento económicos que en muchas ocasiones son mayores a los estándares aplicados por las entidades distritales.

2.3. Ámbito de aplicación: licenciamientos directos

El Plan de Ordenamiento Territorial, señala en su artículo 370 que la política de protección a moradores y actividades productivas aplica en áreas no sujetas a la formulación de instrumentos de planeamiento, gestión o financiación, sino que puedan desarrollarse mediante licenciamiento directo bajo los siguientes casos:

Proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1.000 metros cuadrados de área de terreno. La exigencia del área mínima para los englobes en tratamiento de renovación es menor a la prevista en los demás tratamientos dado que existe una mayor presión inmobiliaria en renovación por tener mayores aprovechamientos urbanísticos con la finalidad de transformar o recuperar sectores de ciudad, potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental. Por otra parte, el POT establece para el caso del tratamiento de mejoramiento integral un área mínima de 2.000 metros cuadrados en englobes totales o parciales de manzana a partir de la cual se hace necesaria cumplir con las disposiciones de la política de protección a moradores y actividades productivas.

Ilustración 7. Flujo de acciones para licenciamiento directo.



Fuente: Elaboración propia SDHT, 2023.

Ahora bien, el Plan de Ordenamiento Territorial, en el artículo 370 establece que la política de protección de moradores y actividades productivas deberá ejecutarse cuando se efectúen englobes parciales o totales de manzanas en los tratamientos de conservación y consolidación sin especificar un área mínima para estos casos. Por esa razón, se hizo necesario definir un área mínima para los tratamientos de consolidación y conservación que diera reglas de juego claras para todas las partes interesadas. Para ello, se realizó un análisis de las manzanas en los tratamientos de renovación y consolidación.

Los resultados obtenidos muestran que en ambos tratamientos se encuentran un total de 21.320 manzanas urbanas. Específicamente, se identificaron 20.503 manzanas en el tratamiento de consolidación y 871 manzanas en el tratamiento de conservación. Al analizar el tamaño promedio de las manzanas, se observó que en el tratamiento de consolidación el área promedio fue de 6.337 metros cuadrados, mientras que en el tratamiento de conservación fue de 10,501 metros cuadrados. Esto indica que las manzanas en el tratamiento de conservación tienen un tamaño promedio más grande que las del tratamiento de consolidación.

Sin embargo, es importante destacar que estos promedios no son representativos para ambos grupos de manzanas, ya que se evidencia la presencia de manzanas con valores atípicos. En el tratamiento de consolidación, la desviación estándar de los tamaños de las manzanas es de 16.904 metros cuadrados, mientras que en el tratamiento de conservación es de 47.413 metros cuadrados. Esto indica que existen manzanas con áreas significativamente mayores o menores que el promedio, lo cual afecta la representatividad de estos valores promedio.

Con el objetivo de obtener un promedio más representativo, se realizaron exclusiones en el análisis de aquellas manzanas que presentaban valores atípicos. Para identificar estos valores atípicos, se utilizó la metodología de límites estadísticos basada en el rango intercuartílico. Los resultados revelaron que se eliminaron del análisis un total de 2.611 manzanas del tratamiento de consolidación, dejando en el análisis un total de 17.892 manzanas. En cuanto

al tratamiento de conservación se eliminaron 79 manzanas, lo que resultó en un total de 738 manzanas para el análisis en este tratamiento.

Estos nuevos grupos de manzanas arrojaron resultados significativos. El tamaño promedio de las manzanas en el tratamiento de consolidación fue de 3.170 metros cuadrados, mientras que en el tratamiento de conservación fue de 5.534 metros cuadrados. Estos valores representan un promedio más preciso al haber excluido las manzanas con valores atípicos, lo que permite una mayor confiabilidad en la interpretación de los resultados. Incluso la Tabla 3 muestra que los tamaños promedios sin valores atípicos son muy similares a las medianas de las distribuciones, por lo cual se podrían optar el uso de ambos datos para identificar un tamaño representativo del tamaño de las manzanas.

Tabla 3. Estadísticas descriptivas del tamaño de las manzanas por tratamiento

ESTADISTICO	Conservación con atípicos	Conservación sin atípicos	Consolidación con atípicos	Consolidación sin atípicos
Total	817	738	20.503	17.892
Promedio	10.501	5.534	6.337	3.170
Desviación estándar	47.413	3.375	16.904	2.187
Mínimo	51	51	9	9
Percentil 25	3.259	3.092	1.637	1.493
Percentil 50	5.352	4.779	2.971	2.558
Percentil 75	9.088	7.653	5.713	4.447
Máximo	1.207.307	14.913	959.348	9.781

Fuente: SIS-SDHT con datos de catastro.

Producto del análisis presentado anteriormente, se establece un tamaño mínimo para los englobes parciales o en manzana completa de más de 2.000 metros cuadrados para los tratamientos de consolidación y de conservación para los cuáles la política de protección a moradores será de obligatorio cumplimiento. Es importante destacar que este valor se encuentra por debajo del promedio para ambos grupos de manzanas.

En el caso de las manzanas en tratamiento de consolidación, la política de moradores aplicará en el 62.3% de estas. Por otro lado, en el caso de las manzanas en tratamiento de conservación, la política de moradores aplicará en el 87.7% de ellas.

Ilustración 8. Distribución del tamaño de las manzanas en tratamiento de consolidación.

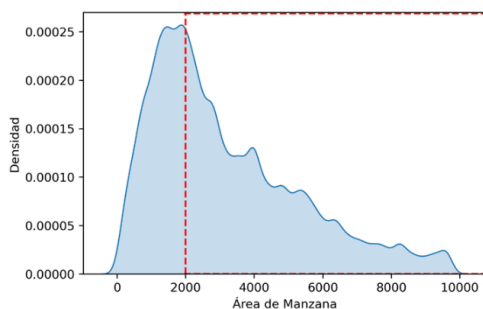
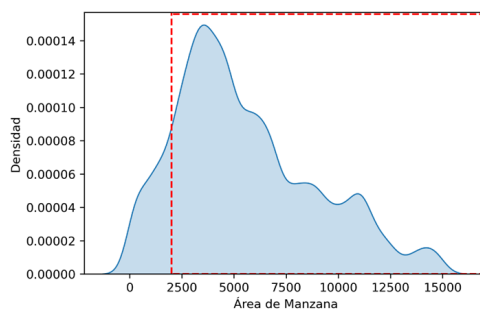


Ilustración 9. Distribución del tamaño de las manzanas en tratamiento de conservación.

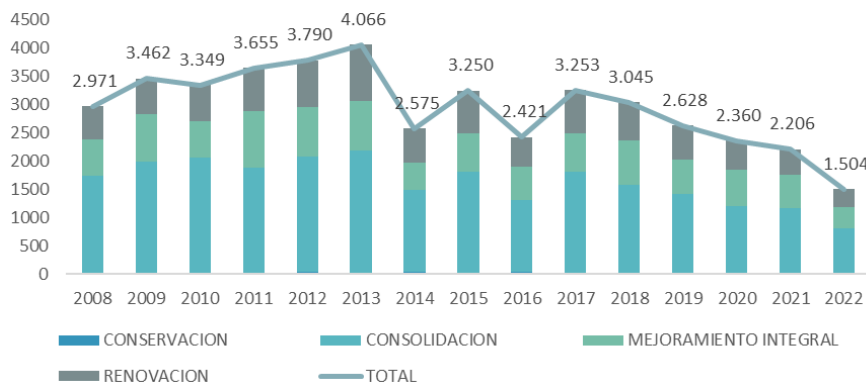


Fuente: SIS-SDHT con datos de catastro.

Para completar el análisis de los ámbitos de aplicación de la política de protección a moradores y actividades productivas, se realizó un balance sobre el comportamiento de las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva aprobadas entre 2008 y 2022, con información actualizada hasta octubre, con el propósito de analizar el comportamiento del licenciamiento en los tratamientos de renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, conservación y consolidación. En el análisis, se encontró un total de 44,535 licencias aprobadas en la modalidad y los tratamientos mencionados.

De estas licencias, se observó que 24.159 (54.2%) corresponden al tratamiento de consolidación, 10.364 (23.3%) corresponden al tratamiento de mejoramiento integral, 9.608 (21.8%) están relacionadas con el tratamiento de renovación urbana y 323 (0.7%) se refieren al tratamiento de conservación. La siguiente Ilustración 10 muestra el comportamiento anual del licenciamiento en la construcción de nuevas obras. En general, se puede apreciar que los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral predominan sobre los demás tratamientos.

Ilustración 10 Licenciamiento por Tratamiento Urbanístico.



Fuente: SIS-SDHT con datos de catastro.

Así mismo se tuvieron en cuenta el número de licencias emitidas por año para obtener una visión más completa. En términos del número de licencias anuales, se encontró que el promedio de licencias en el tratamiento de consolidación fue de 1,611 durante el período analizado. En el caso del mejoramiento integral, se emitieron en promedio 691 licencias por año, mientras que en los tratamientos de renovación urbana y conservación se registraron 646 y 22 licencias anuales, respectivamente.

3. DEFINICIONES

Para la correcta aplicación de las disposiciones de la reglamentación de la política de protección a moradores y actividades productivas, se introducen en esta sección, algunas definiciones de la legislación civil y comercial colombiana, así como del DANE, que no están contenidas en el decreto reglamentario a efectos de brindar mayor claridad sobre las calidades jurídicas sobre las diferentes formas de tenencia:

Arrendador: Persona natural o jurídica que detenta el derecho de dominio de un bien inmueble y quien directamente o a través de un apoderado, mediante un contrato de arrendamiento o alquiler, da el derecho a uso y goce de la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona; generalmente, por un plazo determinado y a cambio de un canon acordado.

Arrendatario: Persona natural o jurídica con quien el propietario o poseedor del inmueble haya celebrado contrato de arrendamiento escrito o verbal en los términos establecidos en los artículos 1974 y siguientes del Código Civil Colombiano y la ley 820 de 2003. Si se trata de arrendamiento de establecimiento de comercio se tendrá en cuenta lo reglamentado en el Código de Comercio, artículos 518 y siguientes. El arrendatario puede ser cualquiera de los hogares, más no las actividades productivas que perciben un ingreso por la renta de parte o la totalidad del bien inmueble o predio.

Hogar: Es una persona o grupo de personas que ocupan la totalidad o parte de una vivienda y que se han asociado para compartir la dormida y/o la comida. Pueden ser familiares o no entre sí. Los empleados del servicio doméstico y sus familiares forman parte del hogar siempre y cuando duerman en la misma vivienda donde trabajan. (DANE, 2023)

Poseedor: Es la persona que detenta la tenencia de un bien determinado con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga el bien por sí mismo o por otra persona que lo tenga en lugar o a nombre de él, de acuerdo con el artículo 762 del Código Civil Colombiano. El poseedor es reputado como dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Propietario: Persona natural o jurídica titular de derecho real de dominio sobre el bien inmueble, de acuerdo con lo establecido en los artículos 669 y siguientes del Código Civil colombiano.

Usufructuario: Es la persona que detenta el derecho real de usufructo, el cual consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia y de restituirla a su dueño si la cosa no es fungible; o a cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género o de pagar su valor si la cosa es fungible, de acuerdo con el artículo 823 del Código Civil Colombiano.

4. ACTORES DE LA PROTECCIÓN A MORADORES

Las políticas públicas son agendadas, formuladas, implementadas y evaluadas por partes interesadas conocidas como actores. La característica fundamental de los actores es su capacidad de agencia frente a situaciones sociales consideradas como relevantes. Así, los actores tienen el potencial de influir en la toma de decisiones sobre problemas públicos y en determinar el resultado las políticas.

Dependiendo de su naturaleza (públicos, privados, comunitarios), los actores tienen preferencias basadas en sus intereses y valores, los cuáles buscarán maximizar durante los procesos de implementación de las políticas públicas. No obstante, su interdependencia, hace que los actores necesiten colaborar para garantizar la gobernanza y la efectividad de las políticas que se implementan. La manera en que los diferentes actores interactúan entre sí depende de la información, conocimiento y recursos con los que cuentan, por lo tanto, se hace necesario que, en su ejecución, las políticas públicas, contribuyan a reducir los diferentes tipos de asimetrías entre los actores para equilibrar los escenarios de diálogo, negociación y consenso entre los diferentes actores.

Para el caso de la PPMAP, los actores pueden ser clasificados en tres grandes categorías: sociales/comunitarios, públicos y privados. El siguiente diagrama ilustra la distribución de actores por cada categoría:

Ilustración 11. Distribución de actores



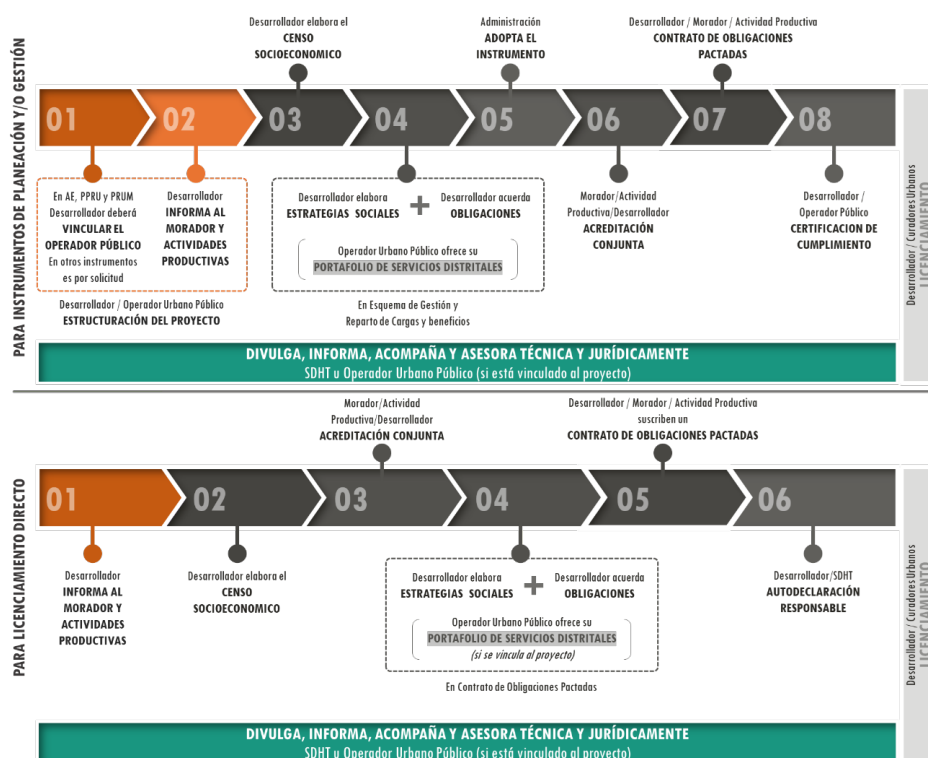
Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

4.1. De los moradores y actividades productivas

4.1.1. Acreditación de la condición de moradores y de actividades productivas

Al inicio de la estructuración de cada proyecto el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria deberá informar a los moradores y titulares de actividades productivas localizados dentro del área de la respectiva acción o actuación urbanística acerca de las características, naturaleza y alcance del proyecto para que, de esta manera, los moradores y titulares de actividades productivas puedan acreditar su condición en los términos previstos en el decreto reglamentario. Una vez **presentada la documentación señalada** para moradores y actividades productivas que se encuentran al interior del ámbito de proyecto, **el desarrollador** o promotor de iniciativa comunitaria, y **el Operador Urbano Público** en caso de estar vinculado al proyecto, **deberá validar la información aportada con la caracterización o censo socioeconómicos según corresponda**. La caracterización aplica solo para Actuaciones Estratégicas en la etapa de formulación, una vez sea adoptada tanto para licenciamiento directo como para las respectivas unidades funcionales deberán, previo a la adquisición predial, realizar el respectivo censo socioeconómico.

Ilustración 12. Acreditación del morador y actividad productiva en los flujos de la PMAP.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

4.1.2. Acreditación de la condición de morador en un hogar.

A fin de ser beneficiarios de las estrategias sociales, de las obligaciones del desarrollador, de las obligaciones transitorias y de los incentivos que plantea la reglamentación de la política de protección a moradores, los moradores deben demostrar su vínculo con el territorio. La exigencia de acreditación de la condición de morador radica en la necesidad de evitar lo que en teoría económica se conoce como pasajeros gratuitos o personas que reciben un bien público o servicio sin participar en sus costos de producción. Aplicado a la política de protección a moradores y actividades productivas, evitar los pasajeros gratuitos significa que no pueden hacer parte de los beneficios de la política aquellas personas que no tengan relación alguna con el territorio que se va a intervenir.

En consecuencia, los hogares que residan en una zona de intervención, en tanto sujetos de derechos y deberes, deben acreditar su condición ante el correspondiente desarrollador, para lo cual deben aportar la siguiente documentación e información según el tipo de tenencia u ocupación que tengan en el territorio:

Para propietarios: Escritura pública y certificado de tradición y libertad del bien inmueble, con fecha de expedición no superior a un (1) mes. Si tienen un contrato de arrendamiento para una actividad económica, deben presentar una copia del mismo. Tratándose de personas jurídicas, estas deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes.

Para poseedores: La preinscripción de la medida cautelar de la inscripción adquisitiva de dominio. Esta posesión no puede ser menor a dos (2) años, contados a partir del inicio de la elaboración del censo socioeconómico, y no podrá existir proceso reivindicatorio, ni proceso que controvierta la calidad del poseedor del solicitante. No se admite la condición de posesión en bienes fiscales, bienes de uso público o bienes en proceso de extinción de dominio. en el marco de la protección a moradores y actividades productivas.

Para usufructuarios: Certificado de tradición y libertad del bien inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la inscripción del derecho real de usufructo a su favor.

Para arrendatarios: Copia del (los) contrato(s) de arrendamiento o documento escrito firmado entre arrendador y arrendatario con antelación mínima de dos (2) años contados a partir del inicio de la elaboración del censo socioeconómico. Cuando el contrato sea verbal se deberá presentar una manifestación suscrita entre el arrendador y arrendatario

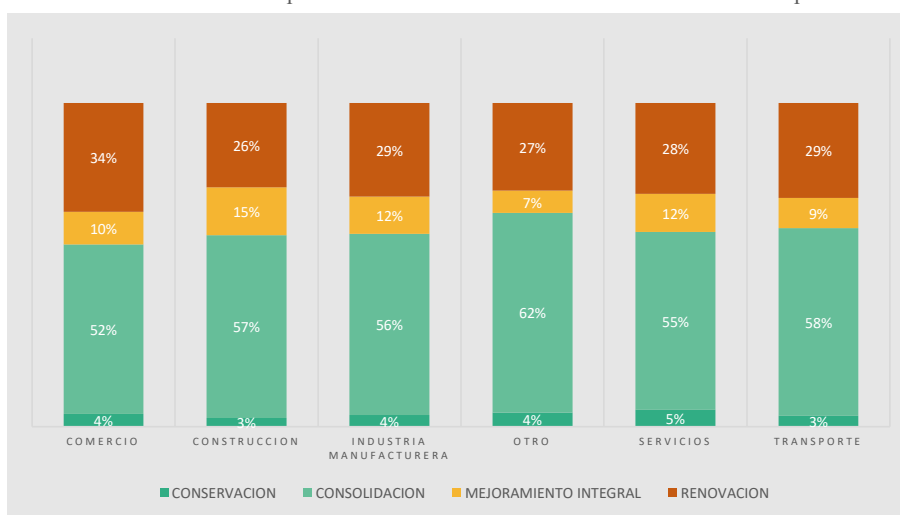
4.1.3. Acreditación de las actividades productivas.

Las actividades productivas que se desarrollen en el área de intervención de un proyecto deberán acreditar su calidad. Se entiende por actividad productiva a aquella que generan o intercambien bienes o servicios. Es preciso entender la distribución de los establecimientos que desarrollan actividades productivas en Bogotá y para ello se analizó la cantidad de

establecimientos por tratamiento urbanístico utilizando la base de datos de la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB). Este análisis tuvo en cuenta los establecimientos incluidos en la base de datos de la Cámara de Comercio de Bogotá que cumplieran con las siguientes condiciones: i) contaran con coordenadas geográficas o una dirección que permitiera seleccionar aquellos que pertenecieran a las áreas de consolidación, conservación, mejoramiento integral o renovación, ii) la empresa dueña del establecimiento debe tener información sobre su actividad económica homologada con la cuarta revisión del CIIU ajustada para Colombia y, iii) que , la matrícula estuviera activa al año 2023. Así, de las 707.632 matrículas de Bogotá el 61,36% (434.223) cumplen con las tres características descritas y constituyen el marco utilizado para el análisis.

Se halló que la distribución de los establecimientos económicos en los cuatro tratamientos urbanísticos se dan de la siguiente manera: consolidación (61.3%), renovación urbana (25.1%), mejoramiento integral (9.5%) y conservación (4.1%). El 80% de las actividades económicas que desarrollan las empresas a las que pertenecen estos establecimientos están relacionadas al sector terciario, en los sectores de servicios (48%) y comercio (32%). Como se mencionó anteriormente las zonas de la ciudad delimitadas mediante el tratamiento de consolidación cuentan con la mayoría de los establecimientos económicos del distrito, lo cual no muestra un comportamiento diferencial entre sectores, pues, entre el 52% y el 62% de los establecimientos de todos los sectores se ubican en estas áreas de la ciudad. Por otro lado, el tratamiento de renovación urbana concentra entre el 26% y 34% de los establecimientos de los sectores propuestos, mejoramiento integral concentra entre el 7% y 15% y conservación entre el 3 al 5%.

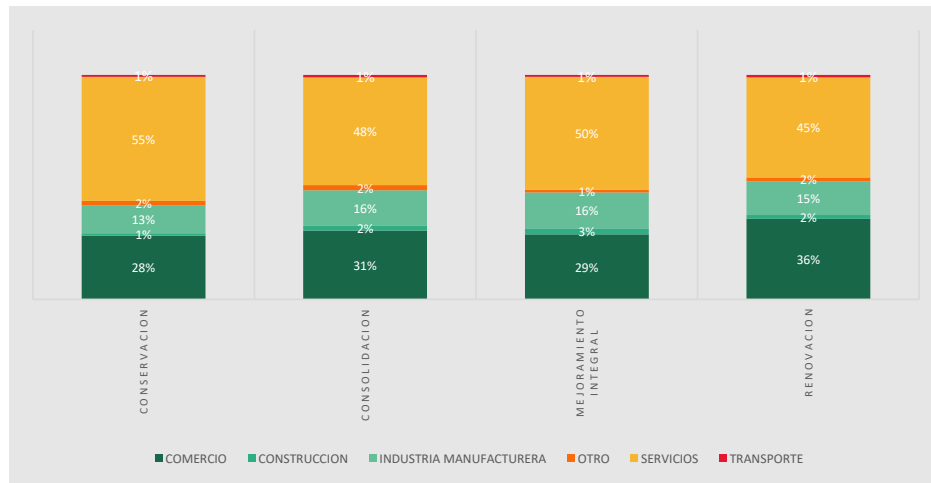
Ilustración 13. Distribución porcentual de las unidades ubicadas en los tratamientos por sector.



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS con datos CCB y POT 555.

Finalmente, la Ilustración 14 muestra la distribución de los establecimientos por sector al interior de los tratamientos. El sector de servicios es la actividad económica predominante en todos los tratamientos urbanísticos con una participación entre el 45% y 55% de establecimientos para todos los tratamientos, seguido del sector de comercio e industria manufacturera con porcentajes de participación del 28% al 36% y del 13% al 16%.

Ilustración 14. Distribución de las actividades económicas al interior de los tratamientos

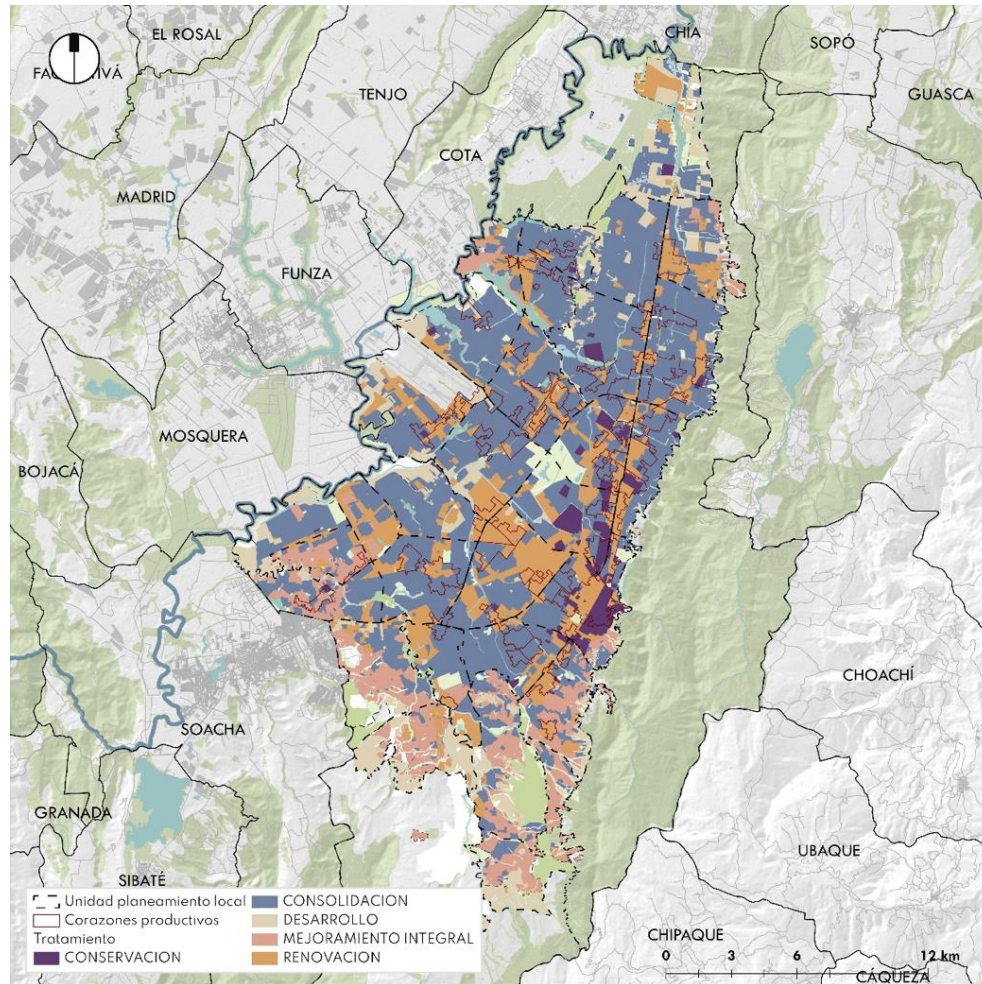


Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS con datos CCB y POT 555.

4.1.4. Análisis de las aglomeraciones económicas en los tratamientos

El POT adoptado mediante Decreto 555 de 2021, definió e identificó un total de 66 corazones productivos; el siguiente mapa muestra la distribución de estas aglomeraciones frente a los tratamientos anteriormente analizados en Bogotá.

Ilustración 15 Corazones productivos en los tratamientos urbanísticos



Fuente: Elaboración propia SDDE

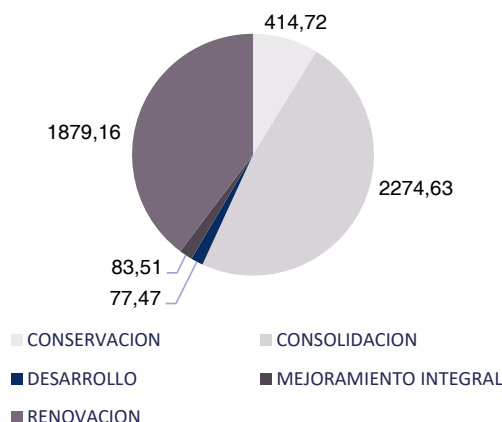
Se encuentra que, de los 66 corazones, el 95% cuenta con tratamiento de consolidación, siendo el tratamiento con mayor presencia en estas aglomeraciones. El tratamiento de renovación está en el 86% de los corazones, seguido por el de conservación con 29% y el tratamiento de desarrollo y mejoramiento integral están presentes en el 26% y 6% de los corazones respectivamente.

En términos de la extensión territorial de los corazones productivos, la mayor parte es ocupada por el tratamiento de consolidación con un 48% seguida por el tratamiento de

renovación con el 40%; El tratamiento de conservación ocupa el 9% de los corazones y los tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral abarcan el 2% cada uno.

Esto se muestra en la gráfica a continuación:

Ilustración 16 Distribución de área (Ha) de corazones productivos por tratamiento



Fuente: Elaboración propia SDDE

Ahora bien, para el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas, los titulares de actividades productivas que se encuentren al interior de una acción o actuación urbanística deberán acreditar la existencia de esta y su condición ante el correspondiente, desarrollador u Operador Urbano, para lo cual deben aportar la siguiente documentación e información.

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía o cédula de extranjería para persona natural o fotocopia de matrícula mercantil o certificación de cámara de comercio para persona jurídica, según corresponda
2. Copia del Registro Único Tributario (RUT).
4. Cuando esté obligado a declarar IVA, fotocopia del impuesto al valor agregado – IVA correspondiente a los tres últimos bimestres.
5. Cuando esté obligado a declarar ICA, fotocopia de pago del impuesto de industria y comercio – ICA correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
6. Cuando esté obligado a declarar renta, fotocopia de pago del impuesto correspondiente al año fiscal inmediatamente anterior.
7. Cuando se trate de actividades productivas que no puedan acreditar la totalidad de los documentos anteriores, será el censo socioeconómico el encargado de identificar el número de personas dedicadas al desarrollo de la actividad, en el bien inmueble del ámbito del proyecto, con el fin de vincularlas a la oferta pública distrital que promuevan su formalización.

4.2. Del Operador Urbano Público

Los Operadores Urbano Públicos como parte del arreglo institucional y del modelo gerencial establecido en el POT, contribuyen de una manera oportuna y eficiente al desarrollo del territorio, promoviendo la participación del sector público y privado para lograr no sólo una planificación integral, sino la articulación de las actuaciones e intervenciones urbanas incluyentes con las comunidades. Las funciones de los operadores son las definidas en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, las señaladas en el presente decreto y las demás normas que los reglamenten. En su calidad de entidades distritales, los Operadores Urbanos Públicos son (pero no están limitados a) la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano-RenoBo, el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la Empresa Metro de Bogotá, Transmilenio o la Caja de la Vivienda Popular.

Ilustración 17. OPU articulador de las actuaciones e intervenciones urbanas



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Los Operadores Urbanos públicos son una figura neutral que contribuyen a la creación de un sistema confiable para la inversión privada y la población localizada en áreas susceptibles de intervención para el desarrollo urbano. Si bien estas entidades brindan servicios adquiriendo los inmuebles necesarios para el desarrollo de los proyectos por medio de la enajenación voluntaria o expropiación, deben resolver las problemáticas sociales como la segregación y evitar la expropiación con la generación de mecanismos o condiciones para la permanencia y protección de moradores.

A continuación se describe el rol de dos operadores urbanos públicos en Bogotá y en Medellín para entender su visión y proyectos liderados, en aras de tener un mejor contexto de como a partir de la presente reglamentación en Bogotá se implementarán condiciones que mejorarán la gestión en iniciativas públicas y mixtas.

4.2.1. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RenoBo

Mediante el Acuerdo Distrital 643 de 2016 se fusionaron Metrovivienda y la Empresa de Renovación Urbana para crear la nueva Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. Esta entidad, es una Empresa Industrial y Comercial del distrito, la cual está vinculada al Sector Hábitat. RenoBo cumple funciones propias de los bancos de tierras y tiene como propósito desarrollar proyectos urbanos e inmobiliarios que incluyan vivienda de interés prioritario y social para revitalizar territorios y aportar al crecimiento de una ciudad incluyente y sostenible.

Actuando como banco inmobiliario del distrito, esta empresa ha promovido la oferta de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda para familias de bajos recursos y/o víctimas del conflicto armado en las ciudadelas El Recreo y El Porvenir localizadas en la localidad de Bosa, consolidando así el borde sur occidental puesto que se han desarrollado con el fin de controlar la informalidad en las zonas periféricas de la ciudad y mejorar la calidad de vida con un mejor urbanismo no solo para los residentes sino para los habitantes de zonas aledañas. Dentro de los servicios que ofrece RenoBo, está adelantar la formulación y gestión de instrumentos de planeación, gestión predial, estructuración y gerencia de proyectos, el diseño de instrumentos financieros para proyectos urbanos, así como generar opciones para el cumplimiento del traslado para la provisión de VIP/VIS.

RenoBo ha liderado proyectos de equipamientos como la Cinemateca de Bogotá con una inversión 100% pública buscando atraer la inversión privada para la recuperación del centro histórico y contribuyendo a la consolidación de la red de equipamientos distritales entre los que se encuentran, la construcción del colegio San Francisco de Asís para 600 estudiantes en el barrio Eduardo Santos en la localidad de los Mártires, La Magdalena localizado en el barrio Tintalá en la localidad de Kennedy beneficiando cerca de 1.680 estudiantes, así como los Centros multifuncionales para el cuidado Altamira y la Gloria y el Proyecto Integral de revitalización del Cable aéreo San Cristóbal.

En el año 2015 RenoBo adquirió el complejo San Juan de Dios, asumiendo una gestión transitoria para adelantar las labores de rehabilitación y restauración de las edificaciones y espacios de este conjunto, la cual fue transferida a título gratuito y entregada al Fondo Financiero Distrital de Salud. Por otro lado, la empresa ha realizado la formulación de proyectos urbanísticos como los planes parciales Tres Quebradas, Calle 24 (conocida también como Estación Central), San Bernardo, Voto Nacional, Estación Metro Calle 26 y Calle 72.

RenoBo ha adelantado la gerencia para la creación de proyectos como Bronx Distrito Creativo junto con la Fundación Gilberto Alzate Avendaño (FUGA) y actualmente adelanta la gerencia para la construcción y dotación del Edificio de Laboratorios e investigación de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

4.2.2. Empresa de Desarrollo Urbano - EDU

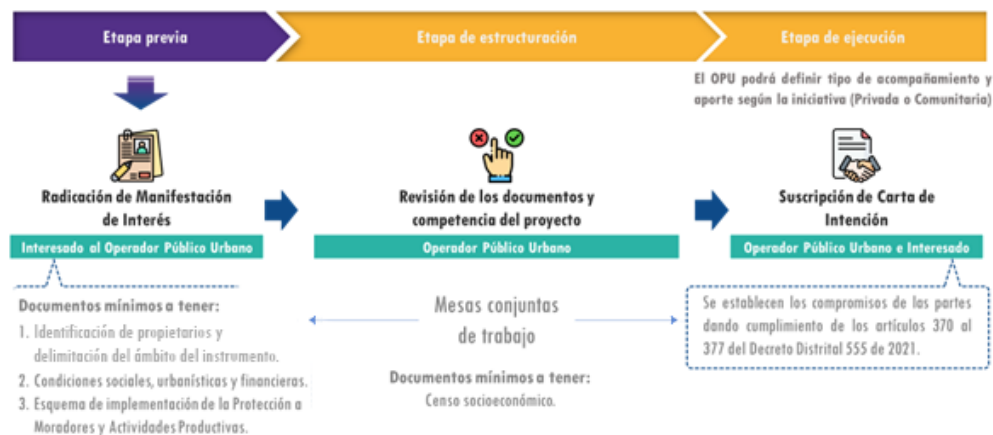
Los programas públicos de Gestión urbana en Medellín se adelantan a través de la Empresa de Desarrollo Urbano, creada por el Decreto municipal 1309 de 2009. Este Decreto le permite a la EDU actuar como gestora y administradora de la transformación de la ciudad y ejecutar obra pública para el mejoramiento del espacio público, la infraestructura, la construcción de equipamientos, la realización de adecuaciones, y la planificación para el desarrollo de vivienda. Así, esta entidad juega el papel de operador urbano e inmobiliario pues adelanta la estructuración de modelaciones, la estructuración de proyectos, realiza actividades de diseño urbano a la vez que realiza la adquisición predial y la gestión social. En su calidad de Operador Urbano, cumple varias funciones: de relacionamiento y gestión con los moradores, de financiación, de relacionamiento interinstitucional, así como funciones inmobiliarias. Busca aportar al desarrollo integral del territorio mediante la creación de una ciudad inclusiva, segura y sostenible mejorando la calidad de vida de sus habitantes mediante el trabajo articulado con la comunidad.

Teniendo en cuenta que dentro de sus objetivos institucionales se encuentra el desarrollo de proyectos para concretar los Planes de Desarrollo Municipal a través de diferentes instrumentos de planificación, la EDU ha realizado entre otros proyectos: el plan parcial El Naranjal, proyectos sostenibles como el Parque de Prado, proyectos resilientes mediante con el diseño de la Unidad Hospitalaria Santa Cruz, la Casa del adulto mayor - Comuna 13, el Fuerte de Carabineros, la Centralidad Aures, el proyecto de Escaleras Eléctricas, la Unidad Deportiva Las Estancias, el Jardín Infantil Buen Comienzo Castilla - Pedregal, el Jardín Infantil Buen Comienzo Altavista, el Parque Biblioteca Manuel Mejía Vallejo y el Puente Peatonal Quebrada La Moreno.

4.2.3. Vinculación del Operador Urbano Público y Participación de los operadores públicos urbanos en la vinculación del proyecto

El desarrollo del modelo de ocupación territorial adoptado por el POT vigente, requiere de promover la colaboración entre el sector público y privado de manera articulada para la estructuración, formulación, adopción y ejecución de las actuaciones estratégicas por medio de la figura de operadores urbanos y/o las gerencias de carácter público o mixtas quienes adicionalmente adelantarán funciones para coordinar las acciones requeridas para el cumplimiento los programas, proyectos y estrategias de intervención, siendo las encargadas de liderar los procesos de planeación, gestión y financiación.

Ilustración 18. Vinculación del Operador Urbano Público.



La documentación descrita anteriormente y reseñada en el decreto de la PPMAP para las etapas; previa y de estructuración, es obligatoria obtenerlas desde una primera instancia para PPRU, AE y AIM, ya que se requiere la vinculación del OPU previo al inicio, estos mismos documentos se presentarán para los demás instrumentos y los casos de licenciamiento directo.

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Adicionalmente apoyaran en los procesos de gestión de suelo y apoyo técnico, así como la coordinación para la implementación y ejecución de los proyectos que estén a su cargo articulando la inversión privada y pública buscando promover la producción de soluciones habitacionales y velar por la protección a moradores y actividades productivas.

Teniendo en cuenta que dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat está la de gestionar y ejecutar directamente o a través de las entidades adscritas y vinculadas las operaciones estructurantes definidas en el POT, se asignan las funciones de gerencia pública para la coordinación de la formulación, estructuración, adopción y ejecución de las actuaciones estratégicas de la Ciudadela Educativa y del Cuidado, 20 de julio, Porvenir y Reverdecer del Sur.

Como empresa adscrita al Sector Hábitat y definido como Operador Urbano Público, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano como se mencionó en la introducción del presente capítulo es la encargada de estructurar los diferentes instrumentos de planificación intermedia, con el fin de promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales que aporten a la política pública del Sector del Hábitat y en el POT vigente para implementar mecanismos asociativos de gestión, participación o concertación con el sector privado para el desarrollo de proyectos de vivienda en los cuales se incluyan los propietarios de suelo en el marco de la gestión integral del Hábitat.

Para apoyar el desarrollo del modelo de ciudad del actual POT, se requiere de intervenciones importantes para cubrir los déficits de soportes urbanos y promoción de la oferta de vivienda la ERU como operador será la encargada de las actuaciones denominadas Zona Industrial de

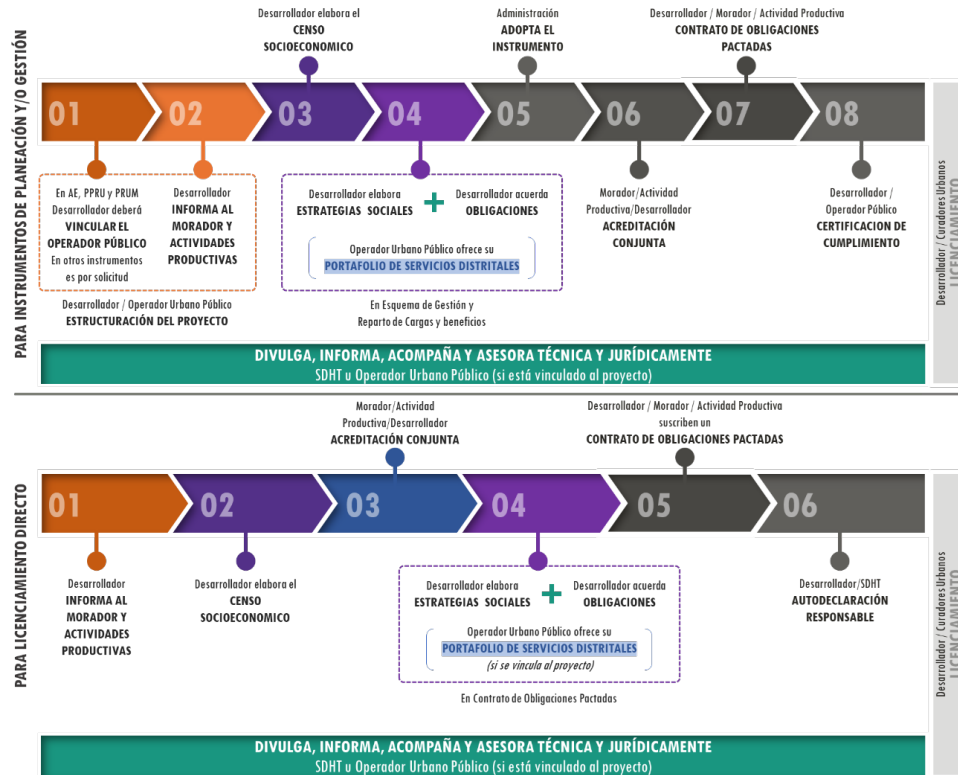
Bogotá - ZIBO, Pieza Reencuentro, Calle 72, Chapinero verde e inteligente, Borde Usme, Montevideo, Ferias y Pieza Rionegro.²

Las actuaciones, programas, proyectos y estrategias que se realicen por parte de estos actores, se realizará el seguimiento a las inversiones públicas definidas tanto en el programa de ejecución del POT como en el Plan de Desarrollo Distrital a través de las respectivas instancias encargadas.

² <https://www.agenciavirgiliobarco.gov.co/Proyectos/Paginas/Proyectos-estrategicos.aspx>

5. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL

Ilustración 19. Diagrama de flujo para la PMAP.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

5.1. Plan de gestión social.

A partir de la Constitución política de 1991 se propicia a que a través de la participación ciudadana la comunidad se pronuncie frente a las decisiones que incidan a nivel colectivo en las decisiones sobre el desarrollo urbano de la ciudad, lo que conllevó a que a nivel institucional se generaran mecanismos o canales para tal fin, como es el caso del Plan de Gestión Social. Dicho Plan comprende un conjunto de actividades que tienen como propósito vincular a los diferentes actores y comunidades en los proyectos de renovación urbana y establecer estrategias que contribuyan a mitigar los posibles impactos que se deriven de las zona a intervenir, encaminadas a mejorar la calidad de vida y la permanencia de los moradores y actividades presentes.

Es así como la administración expide el Decreto 448 de 2014 con el fin de establecer incentivos para generación de proyectos de renovación urbana, el cual promueve la

protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos. Posteriormente, a través de la expedición del Decreto 080 de 2016 se indica que dentro de los insumos para la formulación de un plan parcial se debe adelantar un Plan de Gestión Social en el cual inicia con un diagnóstico de las características poblacionales, sociales y económicas de los habitantes, de las actividades económicas formales e informales y la identificación de la población interesada en permanecer y sus expectativas.

Además de contener los objetivos específicos, metas, estrategias, cronogramas, costos de su implementación, se debe prever dentro de las estrategias las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales definiendo las condiciones para la mitigación de los impactos económicos durante las diferentes etapas de ejecución del plan parcial (arrendamientos, vivienda transitoria, ayuda monetaria, etc.), así como la incorporación de estímulos e incentivos a los propietarios y moradores para facilitar los procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión.

Con la expedición del Decreto 555 de 2021 “ *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.* ”, para el desarrollo de los planes parciales de renovación en la modalidad de revitalización se requiere se incluya el Plan de Gestión Social en el cual se debe desarrollar estrategias, programas y proyectos sociales para la protección de moradores, actividades económicas tanto formales como informales y la identificación de la población interesada en permanecer, para lo cual se debe prever las áreas requeridas para su permanencia, inclusión a los programas distritales sociales y económicos, definición de las condiciones de mitigación de impactos económicos así como mecanismos de comunicación que permita canales entre el formulador y la comunidad residente. Los Planes de Gestión Social que se formulen en cada caso, se deberán estructurar como mínimo en dos componentes, así:

1. Componente social:

Se fundamentará en principios de autogestión, gestión compartida y corresponsabilidad, e iniciarán desde la identificación del proyecto hasta finalizar la acción del operador urbano. Este componente deberá contemplar las acciones orientadas a mitigar, minimizar o compensar los impactos sociales de la intervención; como mínimo, deberá considerar los siguientes programas:

- a) **Programa de información, comunicación y participación de la comunidad:** Tiene como objetivo generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente divulgación de información referente al proyecto y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios y de traslado de población en la etapa de gestión de suelo y la generación de escenarios de participación y diálogo ciudadano.
- b) **Programa de restablecimiento de condiciones:** Tendrá como fin garantizar la vinculación o la permanencia en los servicios del Distrito de las personas objeto de traslado, especialmente en servicios de salud, educación y protección social; y la recomposición de redes sociales institucionales o familiares, que se vean afectadas por causa del traslado, especialmente aquellas que se constituyan en mínimos vitales. En tal sentido, por tratarse de proyectos de alto impacto, las Secretarías del Distrito

deberán dar prioridad a la atención integral, tendiente a la recuperación social de esta población.

- c) **Programa de fortalecimiento de capacidades económicas y productivas:** el promotor deberá generar acciones de mejoramiento que procuren la permanencia de las actividades económicas y productivas en el territorio, o su restablecimiento en otro lugar. Para ello, podrá establecer alianzas públicas o privadas para la atención integral de este sector de la población y ejecutar estrategias de articulación interinstitucional. Así mismo, propenderá por el desarrollo acciones de generación de empleo tendientes a la recuperación económica de la población.
- d) **Programa de gestión inmobiliaria:** El desarrollador deberá dar aplicación del derecho de preferencia a favor de los propietarios y/o a la restitución de sus inmuebles con aquellos resultantes del proyecto, propiciando condiciones de permanencia en dichos inmuebles para garantizar la seguridad de la tenencia, en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997, será prioritario para aquellos casos en que el valor de la vivienda a reponer no supere el valor de una vivienda de interés social.

Así mismo, se deberá diseñar estrategias de asesoría técnica especializada para generar acciones inmobiliarias que faciliten la permanencia en el proyecto de los moradores con otras tenencias, a través del trámite de subsidios de vivienda, soluciones de leasing habitacional para arrendatarios o créditos hipotecarios, se promoverá la articulación entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos.

Complementariamente, llevará a cabo acciones de acompañamiento a las unidades sociales para lograr el restablecimiento de las condiciones de habitabilidad en iguales o mejores condiciones a las inicialmente registradas en el censo poblacional, en especial para aquellas unidades sociales que presenten condiciones de vulnerabilidad social.

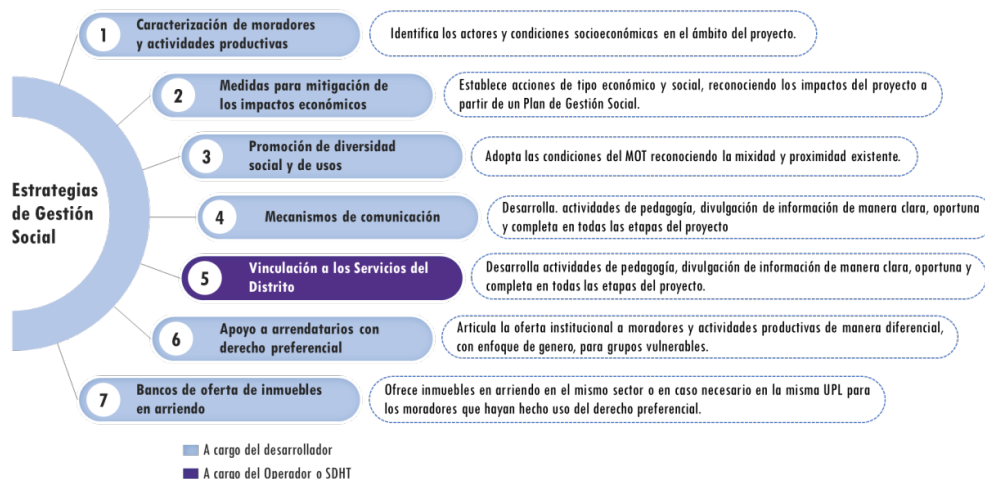
Nota: Este programa es optativo para las unidades sociales arrendatarias o con otras tenencias diferentes a propietario, lo que significa que el desarrollador / operador no está obligado a restituir la condición de todos los arrendatarios u ocupantes.

- d) **Programa de asesoría jurídica:** que tendrá como fin generar acciones de acompañamiento y asesoría a los propietarios de los predios objeto de adquisición, en temas relacionados con trámites jurídicos, tanto en el proceso de enajenación del predio a favor del distrito o del tercero, como de la vivienda de reposición, en los casos que aplique.

5.2. Implementación de las estrategias de gestión sociales

Las estrategias de gestión social deberán darse de manera simultánea a la formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas, y todas estas estrategias están encaminadas a proteger a todos los moradores y las actividades productivas que se encuentren en un territorio según corresponda, según el artículo 373 del Decreto Distrital 555 de 2021 existen 12 estrategias y en párrafo, los cuales se agrupan de la siguiente manera:

Ilustración 20. Estrategias de gestión social dispuestas por el Artículo 373 del Decreto 555 de 2021.



Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Con la implementación de cada una de ellas, se garantizarán los derechos y deberes de los actores que interviene en la política de protección a moradores y actividades productivas.

Para la caracterización de moradores y actividades productivas existen dos instrumentos de recopilación de información, la caracterización socioeconómica, que es un documento que diagnostica de manera general el territorio para definir las condiciones del ámbito del proyecto identificando características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de las unidades sociales y actividades productivas localizadas en el mismo, que se podrá desarrollar con información secundaria; y el censo socioeconómico, que es un instrumento para recopilar, valorar, analizar y resumir de manera particular las características sociodemográficas, económicas, prediales, de vulnerabilidad y de titularidad de la unidades sociales y actividades productivas localizadas en el ámbito donde se desarrolle la acción o la actuación urbanística con base en información primaria.

En el caso de las medidas de mitigación de los impactos económicos, se refiere a todas las acciones puntuales que se generan para el reconocimiento económico de los moradores y las actividades productivas, por los posibles impactos que pueda ocasionarles el desarrollo de una acción o actuación urbanística.

Referente a la promoción de diversidad social y de usos, el objetivo principal es la construcción de una ciudad multifuncional, que permita a los ciudadanos tener a la mano las diferentes ofertas de servicios, comercios y equipamientos, para de esta manera promover la dinámica comercial y el bienestar de todos, para esto los proyectos promoverán los usos existentes en el territorio previamente siempre y cuando estas actividades sean permitidas según el ordenamiento territorial que aplique de manera puntual.

Con el fin de promover el acceso equitativo a la información otra de las estrategias debe ser la implementación de mecanismos de comunicación, los cuales buscan, por medio de diferentes actividades, acciones o medios, la divulgación de la información de forma clara, oportuna y completa, de parte de los promotores a los moradores y actividades productivas, buscando siempre canales de interlocución permanente.

Para los moradores y actividades productivas que evidencien vulnerabilidad por el acción o actuación urbanística a desarrollar, podrán vincularse a la oferta de servicios del cuidado y programas de empleo y capacidades, para la recuperación económica de la población.

Así mismo los moradores que sea arrendatarios, contarán con la posibilidad acceder al derecho de preferencia, para convertirse en propietarios, y acudir a la Secretaría Distrital del Hábitat para acceder a la oferta existente de subsidios de vivienda y recibir asistencia financiera.

Y finalmente todos los moradores y actividades productivas que decidan permanecer en el proyecto haciendo el uso del derecho de preferencia, tendrán acceso a ofertas de arriendo que el promotor compartirá dentro de la misma UPL.

Todas las anteriores estrategias de gestión se deberán aplicar a cada una de las acciones o actuaciones urbanísticas, en la siguiente tabla se resumen el alcance de cada estrategia en función de los diferentes ámbitos de aplicación de la política de protección a moradores y actividades productivas.

Ilustración 21. Implementación de la estrategia Social.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Las estrategias de gestión social tienen un alcance determinado por la naturaleza del proyecto, es decir, si se requiere un instrumento de planeamiento o si se trata de un proyecto que pueda ser ejecutado a través de un licenciamiento directo.

Para las Actuaciones Estratégicas es necesario realizar, por parte del desarrollador, la caracterización socioeconómica desde la etapa de formulación de la AE, lo cual permitirá estimar qué actores existen en el territorio, sus características y su relación con el entorno. Estos datos serán fundamentales para que el desarrollador pueda establecer los lineamientos con los cuáles se definirán las medidas de mitigación de impactos que se puedan generar en el territorio debido a la implementación de la AE.

Igualmente, en la formulación, se deberán plantear lineamientos que garanticen la mezcla de los usos existentes siempre y cuando estos usos estén permitidos por el POT para fomentar la continuidad de las actividades productivas identificadas en la caracterización. En cuanto a las estrategias de comunicación que plantea el artículo 373 del POT, el desarrollador desde el inicio de la formulación planteará mecanismos que permitan una comunicación oportuna y permanente, donde se propicien los espacios de participación y la información clara, completa y oportuna de todo lo que sucede en la AE, lo cual incluye la instalación de un punto físico en el en dentro del proyecto desde la fase de formulación.

El Operador Urbano Público o la Gerencia Pública serán los encargados de informar y coordinar con las entidades del Sistema Distrital del Cuidado los requerimientos o acciones de atención e inclusión a programas sociales. Las obligaciones de las que hablan los numerales 8, 9, 10, 11 y 12 del artículo 373 se deberán concretar en el contrato de obligaciones pactadas en etapas futuras (definidas mediante licenciamiento directo, unidades funcionales, Planes Parciales de Renovación Urbana, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible u otros instrumentos) con cada uno de los moradores y las actividades productivas.

Por otra parte, en los instrumentos como Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible y Plan Vecinos estas estrategias de gestión social tienen un alcance similar al ya descrito para las AE, sin embargo, la mayor diferencia subyace en que para estos últimos instrumentos, el desarrollador deberá realizar un censo socioeconómico, el cual permitirá identificar a todos los moradores y actividades productivas del ámbito de aplicación del instrumento de manera individual. Por medio del censo, se deben definir las medidas de mitigación de impactos económicos que por la formulación y el desarrollo del instrumento puedan generarse en el territorio. Así mismo, para proteger a los moradores y las actividades productivas, desde la formulación, el desarrollador deberá promover la diversidad de soluciones habitacionales y de los usos del suelo identificados desde el censo que sean compatibles con el POT. La manera de concretar las medidas de mitigación de impactos será el Plan de Gestión Social, en el cual deberá contener los mecanismos de comunicación necesarios para el adecuado relacionamiento entre los diferentes actores.

Dado que, para los instrumentos referidos anteriormente, se podrá contar con un Operador Urbano Público, este será el encargado de remitir la población vulnerable que se haya

identificado en el censo socioeconómico a las entidades del Sistema Distrital del Cuidado. Al igual que en las Actuaciones Estratégicas, en los demás instrumentos, el desarrollador deberá cumplir sus obligaciones con los moradores y actividades productivas, las cuales deberán plasmarse en el contrato de obligaciones pactadas.

A su vez, en los proyectos que se desarrollaran por licenciamiento directo, el desarrollador también deberá elaborar el censo socioeconómico desde el inicio de la gestión predial y definir las medidas de mitigación de impactos económicos, promover la diversidad y mixidad de usos que sean compatibles con el POT, además de implementar mecanismos que permitan una comunicación oportuna y permanente, entre los que se encuentran la generación de espacios de participación y la entrega de información clara, completa y oportuna. Al igual que en los instrumentos de planeación, los acuerdos a los que lleguen los moradores, los titulares de actividades productivas y los desarrolladores, deberán plasmarse en los contratos de obligaciones pactadas.

5.2.1. Deberes para el cumplimiento de las estrategias de gestión social.

Uno de los objetivos de la política es la claridad en la información, se hace necesario establecer de manera clara cuales son los deberes de los diferentes actores que se involucran en la política respecto a las estrategias sociales que se contemplan desde el Decreto Distrital 555 de 2021, así desde los promotores hasta la administración distrital tiene claridad de qué forma deben participar según su rol dentro del proyecto.

Tabla 4. Deberes para el cumplimiento de las estrategias de gestión social.

Estrategia	Deberes del promotor	Deberes del morador (propietarios, poseedores, usufructuarios y arrendatarios)	Deberes de la actividad productiva (propietarios y arrendatarios)	Deberes de la Administración
Caracterización de moradores y actividades productivas.	Identificar los hogares, actividades productivas y usos del suelo localizados en el ámbito del proyecto. Informar a moradores y actividades productivas desde el inicio de la estructuración del proyecto para que acrediten su condición de tenencia.	Acreditar la condición de tenencia ante el promotor mediante el cumplimiento de los requisitos definidos en el presente decreto.	Acreditar la condición de tenencia y segmentación de la actividad productiva ante el promotor mediante el cumplimiento de los requisitos definidos en el presente decreto.	Operador Urbano y SDHT: Ofrecer información oportuna y clara para la ciudadanía en el marco de la protección a moradores y actividades productivas.

Definición de medidas para mitigación de los impactos económicos.	Elaborar censo socioeconómico. Formular Plan de Gestión Social incluyendo estrategias sociales, condiciones para el cumplimiento de las obligaciones y vinculación de otros mecanismos de protección a través de programas distritales cuando aplique. Garantizar el pago de las obligaciones transitorias señaladas en el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021 para los propietarios de viviendas y de establecimientos de actividades productivas.	Participar en el censo socioeconómico suministrando información veraz y verificable. Definir el tipo de vinculación al proyecto. Asistir a reuniones con el promotor para conocer el Plan de Gestión Social. Para propietarios de viviendas y de establecimientos de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto: Presentar al promotor tres (3) cotizaciones de desmonte, traslado, embalaje, acomodación y montaje de los bienes muebles y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para el cálculo de los gastos por movilización	SDDE: Brindar información oportuna relacionada con los programas de desarrollo económico a cargo de la entidad para incluir en el Plan de Gestión de Social. Operador Urbano o SDHT: Brindar información oportuna relacionada con los programas distritales disponibles para incluir en el Plan de Gestión de Social.
Promoción de diversidad social y de usos.	Incluir en el proyecto diferentes tipologías de soluciones habitacionales y mezcla de usos que permitan ejercer el derecho preferencial a moradores y actividades productivas.	Participar en las instancias de diseño que establezca el promotor para aportar ideas que promuevan la diversidad social y mezcla de usos del proyecto.	SDDE: Definir acciones de apoyo y/o acompañamiento en procesos de formalización, acceso a líneas de financiamiento, formación y capacitación empresarial, acceso a nuevos mercados o líneas de negocio a las actividades productivas en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal. SDHT: Apoyar en la identificación de instrumentos de financiación para lograr el acceso VIS-VIP a moradores con derecho preferencial que hagan parte de los grupos

			focalizados establecidos por cada Administración cumpliendo los requisitos mínimos exigidos en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.
Generación de mecanismos de comunicación.	Elaborar y presentar la estrategia de participación, comunicación y divulgación a moradores y actividades productivas.	Participar de los escenarios de información y consulta que realice el desarrollador.	Operador Urbano o SDHT: Orientar por solicitud del promotor, la definición de los mecanismos de comunicación.
Vinculación a los Servicios del Distrito.	Informar y coordinar con la SDHT y el OPU, las necesidades de vinculación de moradores y actividades productivas al portafolio de servicios distritales del SIDICU.	Informarse y cumplir con los requisitos requeridos para acceder a los servicios distritales del SIDICU.	Operador Urbano, SDEE y SDHT: Coordinar y hacer seguimiento a la prestación de servicios distritales del SIDICU para moradores y actividades productivas priorizadas en el Plan de Gestión Social.
Apoyo a moradores con derecho preferencial.	Garantizar el derecho preferencial a los arrendatarios ofreciendo inmuebles por escrito mediante correo certificado a un precio preferencial.	Manifiestar de manera escrita al promotor la aceptación al derecho preferencial.	SDDE: Ofrecer la oferta institucional disponible para el fortalecimiento de las actividades productivas. SDHT: Ofrecer la oferta institucional para acceder a VIS-VIP y recibir asistencia financiera a quienes hagan parte de los grupos focalizados establecidos por cada Administración cumpliendo los requisitos mínimos exigidos en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.
		Acudir a la SDHT para acceder a la oferta existente de subsidios y recibir asistencia	Acudir a la SDDE para acceder a la oferta pública de fortalecimiento a las actividades

		financiera para el acceso de vivienda VIS-VIP que se tengan a disposición a quienes hagan parte de los grupos focalizados establecidos por cada Administración cumpliendo los requisitos mínimos exigidos en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal.	productivas que se tengan a disposición.	
Creación de bancos de oferta de inmuebles en arriendo.	Identificar opciones de oferta de inmuebles en arriendo en el mercado, prioritariamente en la misma UPL a propietarios de vivienda y de establecimientos comerciales que opten por permanecer en el proyecto y para que éstos puedan ofrecer opciones a sus arrendatarios.	Revisar las opciones y acceder directamente a la oferta del mercado.		

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

5.3. Vinculación de población vulnerable beneficiaria de servicios del distrito.

Una de las estrategias sociales planteadas por el decreto Distrital 555 de 2021, es la vinculación, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población. Lo anterior significa que, a través del censo socioeconómico, el desarrollador deberá identificar a la población vulnerable e informar al Operador Urbano Público o a la Secretaría del Hábitat acerca de la existencia de esta población en el ámbito del proyecto que se pretenda desarrollar, a fin de gestionar su vinculación a la oferta institucional y a los servicios del cuidado, para así mejorar su

bienestar, mitigar los impactos acaecidos por el desarrollo urbano, impedir la multiplicación de la pobreza y mejorar su calidad de vida.

En ese sentido, para la identificación de población vulnerable, se tendrá en cuenta la composición de los hogares respecto a:

Hogares con integrantes en situación discapacidad³: en el país, los hogares con esta condición presentan dificultades importantes en generación de ingresos. En efecto, 7 de cada 10 personas con discapacidad no reciben un ingreso laboral lo cual genera doble vulnerabilidad de ingresos, teniendo en cuenta que la discapacidad viene asociada a una necesidad de cuidado que recae muchas veces sobre otro integrante del hogar, cuando la discapacidad necesita de atenciones especiales. Además de esto, menos del 3,8% de las mujeres con discapacidad devenga más de un SMMLV y en los hombres es de 5,4% (Fundación Saldarriaga Concha, 2016).

Hogares con integrantes menores de edad: cifras del DANE dan cuenta de que la incidencia de la pobreza monetaria en hogares urbanos con más de tres niños o niñas menores de 12 años es del 64%, en los que tienen dos niños es de 38% y los que tienen un niño o niña es del 23%; a diferencia de esto, la pobreza monetaria en hogares que no tienen niños alcanza el 12%. Además de esto, se tiene que el 18.9% de los hogares en Bogotá tienen la privación de dependencia económica según el IPM para la ciudad. Es decir, aproximadamente 19 hogares de cada 100, tienen más de tres personas en el hogar por cada miembro ocupado.

Adultos mayores en el hogar: datos del Departamento Nacional de Planeación muestran que 1 de cada cinco adultos mayores, en el país, se encuentra en condiciones de pobreza y apenas el 37% de esta población tienen ingresos superiores a un salario mínimo, y más aún, un 20% declara no recibir ningún ingreso. De otro lado, entre los beneficiarios del programa *Colombia Mayor* el 61,7% vive en hogares con ingresos por debajo de la línea de pobreza y 28% por debajo de la línea de miseria (Departamento Nacional de Planeación, 2017).

Personas en el hogar víctimas del conflicto armado por desplazamiento forzado: la población víctima del conflicto armado ha sido declarada en situación de vulnerabilidad y por ello son objeto especial de protección del Estado. La Corte Constitucional en la Sentencia T-025 de 2004 y las órdenes de la misma entidad en el auto 373 de 2016, estipulan su priorización en programas del Estado.

³ Serán consideradas personas con discapacidad aquellos integrantes que sean calificado con discapacidad severa o completa en las actividades y restricciones en la participación, de acuerdo con la resolución 113 de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social o las normas que lo modifiquen o desarrollen.

Personas en el hogar pertenecientes a grupo étnico, afrodescendiente o comunidad indígena: análisis de la Universidad de los Andes muestran que la población que no pertenece a ninguno de estos grupos tiene una mayor probabilidad de salir de la pobreza, así como una menor probabilidad de caer en pobreza si no lo están (Zuleta, 2017).

Personas en el hogar pertenecientes a la comunidad LGBTI: Las personas que hacen parte de la comunidad LGBTI históricamente han sufrido una serie de vulneraciones a sus derechos fundamentales, las cuales se deben principalmente a la fuerte discriminación y estigmatización por parte de la sociedad debido a su orientación sexual e identidad de género (DNP, 2017). Se incluye esta variable con el fin de capturar el riesgo a ser vulnerados por pertenecer a esta comunidad.

6. OBLIGACIONES DE LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

6.1. Marco de referencia para las obligaciones de la política de protección a moradores y actividades productivas

Las diferentes obligaciones establecidas por los artículos 375 y 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, procuran proteger a los moradores y actividades productivas en todas las acciones o actuaciones urbanísticas, sin embargo fue pertinente realizar una revisión para establecer un estado del arte de las obligaciones existentes en diferentes normativas o ámbitos de aplicación, ya sea a nivel global, nacional o distrital, uno de los puntos más relevantes en la revisión fue encontrar grandes similitudes entre las diferentes normativas, y a la vez los puntos diferentes o novedosos, esta revisión permitió encontrar mejores herramientas para la construcción de la política de protección a moradores y actividades productivas para la ciudad.

Uno de los referentes internacionales revisados es el informe OP 4.12 Reasentamiento involuntario del Banco Mundial, el cual da los parámetros mundiales en los casos de reasentamientos involuntarios por proyectos apoyados por el Banco Mundial y tiene como principal objetivo establecer las medidas apropiadas que se deben aplicar para evitar los impactos adversos producto del desplazamiento.

En cuanto a las normativas nacionales se revisó la Resolución 1023 de 2017 expedida por el Ministerio de Transporte para definir elementos de cofinanciación por parte de la nación para el desarrollo de proyectos de infraestructura como la fase II de Transmilenio Soacha y la Primera línea del Metro de Bogotá, esta resolución entre otros define diferentes mecanismos para los planes de reasentamiento y adquisición predial en el marco de las obras de infraestructura que cofinancia. Al igual que esta resolución se revisó la Resolución 190 de 2021 expedida por la Empresa Metro, en la cual se adopta el plan de reasentamiento y se fijan todos los mecanismos a compensar y la forma en que debe suceder, todo esto para la primera línea del Metro de Bogotá.

A nivel distrital fueron estudiados los Decretos Distritales 296 de 2003, 329 de 2006 y 448 de 2014, de los cuales los dos primeros establecen los lineamientos para los planes de reasentamiento por riesgo no mitigable o por obra pública, por medio del plan de gestión social donde se establecen los programas y factores tendientes a minimizar los impactos negativos por el reasentamiento desde el punto de vista social y económico; por otro lado el Decreto 448 de 2014 reglamenta varios incentivos para promover la generación de proyectos de renovación urbana promoviendo la protección y vinculación de sus moradores originales, dando lineamientos claros para la aplicación por parte de los desarrolladores y del distrito en proyectos de Renovación Urbana.

Finalmente se revisó la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas, de Medellín reglamentada por el Acuerdo 145 de 2019, que contiene todas las acciones formuladas en miras de la protección de todos los moradores, actividades económicas y productivas que se puedan ver afectados por el desarrollo de proyectos públicos y privados, reglamentado un protocolo con el plan de gestión social, para la correcta aplicación de todos los mecanismos y estrategia que contiene el acuerdo.

La siguiente tabla resume las obligaciones encontradas en los documentos revisados frente a las obligaciones contenidas en los artículos 375 y 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Tabla 5. Obligaciones encontradas en la normativa previa frente a las obligaciones contenidas en los artículos 375 y 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

OBLIGACIONES	Decreto Distrital 555 de 2021 POT	Decreto Distrital 329 de 2006	Decreto Distrital 448 de 2014	Resolución 190 de 2021 Empresa Metro Bogotá	Decreto 818 de 2021 Política Moradores Medellín	Resolución 1023 de 2017 Min transporte	Banco Mundial Reasentamiento involuntario OP 4-12
Cumplimiento de las obligaciones a propietarios, poseedores y usufructuarios con derecho preferencial	X		X	X	X		X
Cumplimiento de las obligaciones a otros moradores (arrendatarios)	X	X	X	X			
Gastos por movilización a propietarios de viviendas y actividades productivas	X	X	X	X	X		
Gastos por movilización de arrendatarios. Que hagan uso del derecho de preferencia	X	X	X	X	X		X
Obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas	X		X		X		X
Obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de viviendas que producen renta	X	X		X	X	X	X
Obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de actividad productiva	X	X		X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Dentro de los antecedentes de los planes parciales que han formulado se toman como referencia para análisis Triangulo de Fenicia, Los Olivos y Manzana 5.

En el marco de la formulación del Plan Parcial “Triangulo de Fenicia”, se crearon mecanismos que sirvieron de base para invitar los moradores y actividades económicas a un proceso participativo e incluyente tras los conflictos evidenciados durante el proceso; estos lineamientos dieron origen al Decreto 448 de 2014 donde se contemplaron entre otras alternativas para la participación en el proyecto los siguientes:

A. Canje de metros cuadrados para propietarios que opten por permanecer en el proyecto:

1. Apartamentos: una relación de reemplazo de 1 m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado.
2. Comercio: una relación de reemplazo de 1 m2 de comercio de reemplazo por cada m2 de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro será en la misma escala del actual.
3. Vivienda Productiva: una relación de reemplazo de 1 m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida de vivienda del inmueble aportado. Y una relación de reemplazo de 1 m2 de comercio de reemplazo por cada m2 de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado.

Este proyecto vinculó a los propietarios originales con un total de 400 viviendas de reemplazo ubicadas en el área del plan parcial, que van desde viviendas de 45m2 hasta viviendas de 100 m2. Adicionalmente, el proyecto contempla 108 VIP con prioridad para los residentes actuales de la zona en situación de vulnerabilidad.

B. Propietarios que opten por no permanecer:

1. Se requiere adelantar el valor del avalúo comercial del inmueble para la valoración de los aportes de los propietarios en relación a las áreas tanto de suelo como construidas
2. Plantear alternativas de relocalización cerca al área del proyecto, para lo cual se debe asegurar el reemplazo de los inmuebles de los moradores dentro del mismo ámbito del proyecto
3. Oferta de unidades de vivienda de reemplazo garantizando la permanencia de los moradores.

C. Participación como inversionista los cuales se desarrollan a continuación:

1. Participación de los propietarios en las utilidades y beneficios financieros del proyecto.
2. Generar una oferta de alternativas de vinculación al negocio del proyecto que sea aplicable sin diferenciaciones a todos los moradores.

Adicionalmente y con el fin de evitar procesos de gentrificación se aplicó el Derecho Preferencial:

1. Garantizar que los propietarios originales tengan una opción preferencial para elegir su ubicación y que no desmejoren su calidad de vida actual.
2. Los propietarios podrán escoger su unidad de remplazo en manzanas distintas a la manzana donde tienen su inmueble en la actualidad.

En el caso del Proyecto Los Olivos, proyecto en cabeza de Metrovivienda como operador público, estuvo dirigido a promover la transformación de las condiciones urbanas de una zona inicialmente clasificada de mejoramiento integral, a través de la incorporación del suelo al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, permitiendo así su densificación, así como la protección para la permanencia de los habitantes originales, invitando a participar a los propietarios de los inmuebles en un proyecto urbano e inmobiliario que contemplaba usos mixtos y vivienda de interés social y prioritario, con calidad espacial para brindar condiciones de habitabilidad que benefician a su población con nuevos áreas libres y servicios.

Con base en lo establecido en el Programa de revitalización del centro ampliado contemplado en el Acuerdo 489 de 2012, para adelantar el Proyecto Los Olivos como iniciativa pública, la administración buscaba frenar la especulación con el valor del suelo que se venía adelantando, por lo que se anuncia la puesta en marcha del proyecto, con el cual se ordena la realización de los avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas, para determinar el valor del suelo como punto de partida previo al inicio de la intervención, al cual se debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto .

Se anuncia la puesta en marcha del proyecto, con el cual se ordena la realización de los avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas, para determinar el valor del suelo como punto de partida previo al inicio de la intervención, al cual se debe descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto; los avalúos sirvieron como base para determinar la participación de los propietarios originales para permanecer en el proyecto.

Para disminuir el desplazamiento y la presión hacia los propietarios originales del sector, Metrovivienda utilizó el Derecho de Preferencia para que obtuviera la primera opción de compra de los inmuebles en caso que un propietario quisiera vender el inmueble y así evitar que el particular siguiera adquiriendo suelo en el sector, situación que llevó a los propietarios a sentirse amenazados al considerar que estaban retirando sus inmuebles del mercado, lo cual generó que la administración adelantara diferentes espacios para exponer la estrategia que buscaba la permanencia de los propietarios, por lo que se expidió la Declaratoria de condiciones de urgencia y se pudiera adelantar la expropiación por vía administrativa, así a través de Metrovivienda se formula un proyecto urbano en el que se contempla la permanencia de los propietarios dentro del área de intervención.

Tanto Fenicia como Los Olivos tuvieron en cuenta en los Planes de Gestión Social – PGS, obligaciones transitorias por movilización tanto de propietarios de vivienda como actividades productivas en relación al pago de mudanza, lucro cesante; así como incentivos para la permanencia de éstos en el proyecto teniendo en cuenta entre otros los siguientes:

1. Mantenimiento del estrato socioeconómico original, es decir estrato 2, (base para el pago de servicios públicos e impuestos a la propiedad) por 10 años prorrogable si los propietarios originales continúan viviendo en el territorio.
2. Pago del impuesto predial del año correspondiente a la construcción de la obra.
3. Los inmuebles de reemplazo no podrán en ningún caso, ser viviendas VIP o VIS, salvo los casos de reemplazo de viviendas en espacio público actuales.
4. Los propietarios de vivienda de reemplazo tendrán la opción preferencial de elegir la ubicación dentro de las nuevas edificaciones.

A diferencia de los casos anteriores, para el desarrollo del Proyecto eje ambiental y cultural Manzana 5 y, se utilizó la expropiación por vía administrativa, incluidas las etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa, para garantizar un proceso rápido en la adquisición predial, con base a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 aplicando las condiciones de urgencia sin necesidad de una intervención judicial, instrumento usual en los procesos de renovación urbana.

Para el proceso de adquisición predial aplicando la expropiación por vía administrativa, la ERU realizó acompañamiento social en el que se otorgaron subsidios de vivienda para 5 familias, se hizo asesoría y acompañamiento en relocalización de actividades productivas, esto bajo la premisa de invocar motivos de utilidad para la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, la cual se lleva a cabo sin contar con la vinculación de los propietarios de suelo aplicando el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular.

Con este contexto, la transformación urbana que se esperaba dar por el desarrollo del proyecto, llevo a que la comunidad original fuera desplazada en su momento ya que no se plantearon alternativas de vinculación de los propietarios al proyecto y poder mejorar sus condiciones de vida en su sitio de arraigo, igualmente se identificó que durante el proceso los espacios de presentación, discusión y concertación fueron limitados sin cumplir los objetivos de consulta y democracia que se establecieron en el plan zonal del centro de la ciudad para cualquier intervención en esta área de Bogotá.

Los lineamientos establecidos en el Decreto 448 de 2014 fueron contemplados por el Decreto 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial – POT que conlleva a la reglamentación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas, con la cual se busca garantizar la participación de estos actores en los proyectos permitiendo una construcción colectiva, así como las posibilidades para la vinculación dentro del proyecto inmobiliario, el reemplazo del inmueble y la permanencia de la mayor parte de moradores, ya sean propietarios, poseedores o arrendatarios.

Como Operador Urbano contemplado en el POT vigente actúa RenoBo que tiene como finalidad promover y garantizar el cumplimiento del proceso de gestión social en el cual se apliquen los mecanismos de protección y mitigación de los impactos sobre los moradores así con la vinculación de los propietarios en los beneficios del proyecto inmobiliario.

6.2. Análisis de casos internacionales

6.2.1. Estados Unidos⁴

En la última década, muchas legislaturas estatales en los Estados Unidos de América han adoptado propuestas que modifican sus estatutos de renovación urbana para limitar la capacidad del gobierno para expropiar la propiedad con fines de reurbanización. El grado de protecciones y garantías de los propietarios sujetos a expropiación varía drásticamente de un estado a otro. Algunos estados ofrecen protecciones significativas para garantizar que los propietarios de tierras que enfrentan la toma de su propiedad privada (a menudo su activo familiar más valioso) sean tratados de manera justa.

6.2.2. Estado de Michigan

- La Constitución del Estado de Michigan señala que "la propiedad privada no se tomará para uso público sin que primero se haga o asegure una **compensación justa** por ello de la manera prescrita por la ley".
- La expropiación de propiedad privada para uso público a menudo resulta en la interrupción la vida del hogar o del negocio.
- La ley de Michigan reconoce estas injusticias y ha proporcionado compensación en áreas que muchos otros Estados no lo han hecho.
- Por ejemplo, si la residencia principal de un individuo se toma para un uso público en Michigan, la Constitución de Michigan ordena que la compensación por la toma no sea inferior al 125% del valor justo de mercado de esa propiedad, además de cualquier otro reembolso permitido por la ley.
- La ley de Michigan también reconoce el derecho del propietario de un negocio a recibir compensación por la interrupción del negocio resultantes de la reubicación o, en el caso de que el negocio no pueda ser reubicado, el propietario tiene derecho al valor de la empresa en funcionamiento del negocio.
- Finalmente, la ley requiere que una agencia de renovación *reembolse* al propietario de una propiedad o negocio los honorarios de abogados, según lo definido por el Estatuto de Michigan, así como los honorarios de expertos necesarios para permitir que el propietario prepare su caso.

⁴<https://www.ownerscounsel.com/featured-article/can-my-property-be-taken-for-urban-renewal-purposes-and-transferred-to-a-private-redeveloper-even-if-its-not-blighted/>
<https://www.ownerscounsel.com/locate-a-lawyer/#washington>
<https://www.ownerscounsel.com/state-by-state-laws/>

6.2.3. Estado de Illinois

- La Constitución de Illinois prohíbe tomar o dañar la propiedad privada para un uso público sin el pago de una compensación justa. La Ley de Dominio Eminente proporciona garantías y requisitos procesales antes de que una autoridad expropiatoria pueda usar el poder del dominio eminente para tomar propiedad privada.
- Además del pago de una compensación justa, la Ley de Dominio Eminente de Illinois proporciona dos componentes adicionales de compensación a los propietarios: beneficios de reubicación para personas desplazadas por una expropiación y reembolso de gastos de litigio, costos y abogados; honorarios en ciertos casos.

6.2.4. Estado de Washington

- La ley de Washington generalmente proporciona una mayor protección para los propietarios que los estados vecinos.
- La ley de Washington requiere que las agencias reembolsen a los propietarios hasta 750 dólares para pago de honorarios profesionales incurridos para evaluar la oferta formal y el avalúo.
- Las agencias de Washington no pueden hacer una "toma rápida" para obtener la posesión inmediata de la propiedad antes de la resolución final del caso. Es necesario llegar a un acuerdo con el dueño de la propiedad para obtener la posesión temprana.

6.2.5. Estado de Pennsylvania

En los años ochenta y novena la ciudad de Pittsburg, en el estado de Pennsylvania estaba atravesando un proceso de declive económico debido a las pérdidas de la industria del acero. Para contener esa situación, la ciudad implementó un plan de revitalización centrado en el redesarrollo de sitios industriales abandonados, mejora de infraestructura y revitalización del centro. La ciudad priorizó iniciativas de vivienda social con las que se rehabilitaron viviendas existentes y se crearon unidades de vivienda asequible para residentes de bajos ingresos.

6.2.6. Estado de Carolina del Norte

La ciudad de Durham en el estado de Carolina del Norte concentró sus esfuerzos de revitalización en el redesarrollo del centro de la ciudad y la creación de empleos. La ciudad creó un distrito de financiamiento de incremento de impuestos para financiar el redesarrollo del centro y ofreció incentivos para que las empresas inviertan en el área. Esta ciudad también implementó un programa de vivienda asequible el cual otorgó préstamos de bajo costo para la rehabilitación de vivienda existente y la creación de nuevas viviendas.

6.2.7. Estado de Ohio

La ciudad de Cleveland, Ohio, implementó un plan integral de revitalización llamado "Reimaginando Cleveland" el cual se enfocó en mejorar los barrios de la ciudad y los distritos comerciales. La ciudad creó un banco de tierras para adquirir propiedades vacantes y abandonadas y ponerlas nuevamente en uso productivo. Así mismo, la ciudad implementó

un programa de rehabilitación que otorgó préstamos y subsidios a los propietarios de vivienda para reparar y mejorar sus casas.

6.2.8. Estado de Florida

- Florida es uno de los pocos Estados que requiere que las autoridades *paguen los honorarios y costos de los abogados* del propietario cuando el dominio eminente se ejerce bajo la ley estatal.
- Según el Estatutos de Florida, se reconocen *indemnizaciones adicionales* por daños a la vivienda o daños comerciales bajo ciertos criterios.
- La ley de Florida también proporciona una vía para la *compensación en circunstancias en las que el gobierno ha tomado injustamente* la propiedad privada.

6.2.9. Europa

En 2019 Berlín adoptó una ley llamada “Mietendeckel” la cual congela el precio de los alquileres al nivel actual por 5 años y pone un tope a los aumentos de alquiler para los inquilinos existentes. La ley tiene como objetivo proteger a los inquilinos del aumento de los costos de vivienda y el desplazamiento debido a la gentrificación.

Barcelona ha implementado una serie de políticas para combatir la gentrificación incluyendo medidas de control de rentas y restricciones en nuevos alojamientos turísticos. La ciudad también ha implementado un plan de renovación urbana llamado “Supermanzanas”, que prioriza el espacio público y los servicios comunitarios sobre los automóviles privados y fomenta la vivienda para personas de diferentes ingresos.

Ámsterdam ha implementado una política llamada “Derecho a permanecer”, que otorga a los residentes que han vivido durante un cierto período de tiempo el derecho a permanecer en sus hogares, incluso si el propietario desea vender o renovar el lugar. La ciudad también ha implementado un sistema de cuotas de vivienda, que requiere que el 30% de todos los nuevos desarrollos de viviendas se reserven para vivienda social.

Viena por su parte, tiene una larga historia de vivienda social y ha implementado políticas para proteger a los residentes de la gentrificación. La ciudad tiene un sistema de control de alquileres que limita los aumentos de alquileres para los inquilinos existentes y tiene una gran cantidad de vivienda social disponible para los residentes de bajos ingresos. Además, la ciudad tiene un sistema de fideicomisos de tierras comunitarias, que permite a los residentes poseer y administrar colectivamente terrenos y edificios en sus vecindarios.

París ha implementado varias políticas para proteger a los residentes de la gentrificación, incluidas medidas de control de alquileres y un programa que brinda incentivos financieros para que los propietarios alquilen a inquilinos de bajos ingresos. La ciudad también ha implementado un plan para crear 7.000 nuevas unidades de vivienda social cada año y ha implementado un programa para recomprar edificios privados y convertirlos en viviendas sociales.

6.2.10. Israel⁵

Los proyectos de renovación urbana, ya sea bajo TAMA 38 (plan de esquema nacional 38) (refuerzo de un edificio existente o demolición y reconstrucción) o bajo proyectos de evacuación-reconstrucción (evacuación, demolición y reconstrucción de grandes áreas de vivienda), por su naturaleza, involucran el activo más significativo y generalmente el más grande que poseen las personas: su vivienda.

La Ley de Renovación Urbana (Acuerdos para la Organización de Transacciones), proporciona *protecciones para los propietarios de viviendas* que están obligados a entregar la posesión de su apartamento.

La nueva guía de la autoridad de renovación urbana se centra en involucrar a los propietarios a través del proceso de toma de decisiones:

- Incluye proponer la *mediación* como una forma de acortar el proceso de planificación y proporcionar orientación e información relevante a los afectados por un proyecto determinado.
- El desarrollador de cada proyecto será responsable de *nombrar a un consultor* que pueda asumir la responsabilidad de la participación pública adecuada y trabajar en estrecha colaboración con los representantes de los residentes.

La Ley incluye los siguientes mecanismos:

- Conferencia con los propietarios de viviendas: un organizador del proyecto de renovación urbana debe celebrar una conferencia con todos los propietarios de viviendas en el edificio, donde proporcionan detalles a los propietarios sobre el acuerdo.
- Obligaciones adicionales del organizador por ley: el organizador tiene obligaciones adicionales hacia los propietarios como la obligación de informar sobre el cumplimiento de los hitos, la obligación de actuar de manera justa y cuidadosa, sin interés personal, etc.
- Es muy importante entender que las disposiciones de la Ley y las obligaciones que imponen al desarrollador no están exentas de sanciones. En algunos casos, la Ley permite a los propietarios rescindir el acuerdo de organización, si el organizador viola una o más de sus disposiciones, apelando al Comisionado de Quejas de Propietarios de Viviendas en la Autoridad de Renovación Urbana.

⁵<https://www.mondaq.com/real-estate/1177104/protections-for-homeowners-in-urban-renewal-projects-under-the-organizers-law>
<https://www.timesofisrael.com/how-to-make-urban-renewal-smoother-keep-developers-and-homeowners-on-the-same-side/>

6.3. Obligaciones del desarrollador

Uno de los propósitos de la PPMAP es generar garantías reales y concretas mediante herramientas que permitan gestionar el suelo de manera respetuosa, transparente e incluyente para todas las partes por medio de las obligaciones al desarrollador, concretadas en los artículos 375 y 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecen las metodologías para garantizar el derecho preferencial de los moradores y actividades productivas, la manera en que se dará cumplimiento de estas obligaciones será por medio del contrato de obligaciones pactadas que se suscribe entre el desarrollador y cada uno de los moradores y actividades productivas que decida permanecer en el ámbito de cada proyecto.

6.3.1. Análisis del peso porcentual del cumplimiento de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas

Para estimar los costos asociados a la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas, se tomaron cinco (5) mecanismos de protección cuantificables, relacionados con las obligaciones transitorias descritas en el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021. Lo anterior, con el fin de calcular un promedio del peso porcentual del cumplimiento de estas obligaciones respecto al total de las ventas de un proyecto.

Los costos asociados a la restitución de los inmuebles aportados no están incluidos en el ejercicio, dado que estos valores dependen de los acuerdos y negociaciones entre los moradores y los titulares de actividades productivas, de las dinámicas propias del mercado inmobiliario y del método de avalúo utilizado.

Se eligió un área en tratamiento de Renovación Urbana para lograr aprovechamientos por edificabilidad resultante y poder contrastarlo con el número de viviendas y moradores y actividades productivas en el ámbito.

Tabla 6. Número de viviendas y moradores y actividades productivas en el ámbito.

INFO LOTES		USOS	
# lotes	11	Habitacional	1974,54 m2
Área total Lotes	1211,7 m2	Comercio	75 m2
Área Construida	2022,06 m2	INFO MANZANA	
Propietarios Totales	13	Viviendas	28
		Hogares	30
Cantidad de propietarios por lote		Personas	82
1 propietario x	9 lotes	Arrendatarios	19
2 propietarios x	2 lotes	Estrato	3

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Como lo muestra la tabla precedente, existen 11 propietarios de vivienda, 19 arrendatarios y 2 propietarios de actividades productivas. De igual forma, en el cuadro se indica que dos

lotes cuentan con dos (2) propietarios, uno para vivienda y otro para actividad productiva. Por otro lado, se identificaron los siguientes valores, calculados a partir de contrastar la información de fuentes secundarias (valores de referencia en geo visores, documentos académicos, etc.) y de la obtención de información primaria recolectada a través de salidas a campo en zonas de la ciudad con tratamientos de Renovación, Consolidación y Mejoramiento:

Tabla 7. Valores promedios.

VALORES	
Promedio de mudanza (Vivienda)	\$ 200.000
Promedio de mudanza (Actividad Productiva)	\$ 300.000
Promedio M2 en Arriendo	\$ 16.000
Valor promedio utilidad mensual actividad productiva 1	\$ 1.200.000
Valor promedio utilidad mensual actividad productiva 2	\$ 1.000.000
TIEMPOS	
Ejecución del Proyecto	12 meses

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Adicionalmente, para llegar a topes máximos, se asumieron dos supuestos:

- Que la totalidad de los propietarios de vivienda y de actividades productivas regresen al proyecto
- Se estimó un incremento del 10% del valor de la mudanza en el retorno, anticipando aumentos por la variación del tiempo. Así las cosas, los mecanismos a calcular, de acuerdo con las obligaciones transitorias, son:

Para propietarios de vivienda:

1. Movilización (mudanza ida y retorno).
2. Pago de arrendamiento de propietarios de vivienda que permanecen en el proyecto
3. Reconocimiento de lucro cesante por renta.

Para actividades productivas:

1. Movilización (mudanza ida y retorno).
2. Reconocimiento de lucro cesante en actividad productiva.

Tabla 8. Metodología de aplicación de Obligaciones.

MECANISMO	MÉTODO	FÓRMULA	DATO REQUERIDO	VALOR
PARA PROPIETARIOS				

OBLIGACIONES TRANSITORIAS. Movilización de propietarios de viviendas que permanezcan en el ámbito del proyecto	Se reconoce hasta en dos oportunidades 1. Traslado para salir del proyecto 2. En los casos en que haya retorno haciendo uso del derecho preferencial.	VALOR = PROMEDIO VALOR MUDANZA EN SECTOR X VIVIENDA	VALOR PROMEDIO DE MUDANZA EN SECTOR	\$ 2.200.000
		VALOR = PROMEDIO VALOR MUDANZA EN SECTOR X VIVIENDA	VALOR PROMEDIO DE MUDANZA EN SECTOR RETORNO	\$ 2.420.000
OBLIGACIONES TRANSITORIAS. Pago de arrendamiento de propietarios de vivienda que permanezca	Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo. Valor del canon deberá tener en cuenta el promedio de la oferta de inmuebles en el mercado de la UPL.	VALOR = VALOR PROMEDIO M2 ARRIENDO X ÁREA VIVIENDA X # PROPIETARIO S X 12 MESES	VALOR PROMEDIO ARRIENDO EN EL SECTOR	\$ 139.011.840
OBLIGACIONES TRANSITORIAS. Reconocimiento de lucro cesante por renta.	Se tomará el ingreso mensual establecido en el contrato de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico.	VALOR = MESES x CANON ARRIENDO	VALOR PROMEDIO ARRIENDOS POR UNIDAD RENTISTA	\$ 240.111.360
PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS				
OBLIGACIONES TRANSITORIAS. Gastos por movilización de las actividades productivas	Se reconoce hasta en dos oportunidades 1. Traslado para salir del proyecto 2. En los casos en que haya retorno por acogerse al derecho preferencial.	VALOR = PROMEDIO VALOR MUDANZA EN SECTOR X ACTIVIDAD PRODUCTIVA	1. VALOR PROMEDIO DE MUDANZA EN SECTOR	\$ 600.000
			2. VALOR PROMEDIO DE MUDANZA EN SECTOR RETORNO	\$ 600.000
OBLIGACIONES TRANSITORIAS. Reconocimiento por lucro cesante en actividad productiva	El pago correspondiente a las utilidades mensuales se realizará por un periodo de cuatro (4) meses en un solo pago, o según acuerden	VALOR = MESES x UTILIDAD MENSUAL	VALOR PROMEDIO UTILIDAD MENSUAL UNIDAD PRODUCTIVA 1	\$ 4.800.000

	las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.		PROMEDIO UTILIDAD MENSUAL UNIDAD PRODUCTIVA 2	\$ 4.000.000
TOTAL				\$ 393.743.200

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Por lo anterior, la sumatoria de los costos totales asociados a la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas equivale a \$ 393.743.200, con los cuales se puede estimar un valor indicativo por cada uno de los actores así:

Tabla 9. Costos totales asociados a la PPMAP.

VALORES POR ACTOR	
Promedio por Propietario de Vivienda	\$ 34.885.745
Promedio por Actividad Productiva	\$ 5.000.000

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Para la estimación del porcentaje aproximado de carga local de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas sobre los aprovechamientos totales del proyecto, se calculó la edificabilidad máxima por medio de licenciamiento directo para los 11 predios, de manera englobada, y las áreas correspondientes a otros productos inmobiliarios, manteniendo los metros cuadrados construidos por usos de la manzana:

Tabla 10. Predios en tratamiento de Renovación - Índices.

PREDIO RENOVACIÓN URBANA		
Englobe (Número de predios)	und	11
Área del Predio (m2)	m2	1.211,7
Índice de Construcción Efectivo - ICe		6,0
Índice de Ocupación		0,70
Área ocupada primer piso	m2	848
Área construida efectiva	m2	7.270
Área construida total	m2	8.260

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Tabla 11. Productos Inmobiliarios.

PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Área total en VIP	m2	436,2
Área total en VIS	m2	436,2
Circulación VIP/VIS (8%)	m2	69,8
Punto Fijo VIP/VIS (5%)	m2	43,6
Área de Protección a Moradores (Permanencia)	m2	1.974,5
Área de Actividades Productivas (Permanencia)	m2	75,0
Otros Productos		
Área construida otros productos inmobiliarios (80%)	m2	6.252,1
Circulación OTROS USOS (15%)	m2	948,3
Punto Fijo OTROS USOS (5%)	m2	363,5
Unidades de Vivienda		
No. de viviendas VIP 42m2	und	10
No. de viviendas VIS 42m2	und	10
No. de viviendas NOVIS 50m2	und	125
No. de viviendas MORADORES	und	28
Total viviendas	und	174

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Una vez proyectadas las unidades de vivienda, cada una se multiplica sobre los topes máximos para su valor, en el caso de la Vivienda de Interés Social – VIS será de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) y para la Vivienda de Interés Prioritario – VIP será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). Por otra parte, la NO VIS se calculará sobre un tope máximo de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). Por lo tanto, los aprovechamientos serían los siguientes:

Tabla 12. Aprovechamientos generales.

APROVECHAMIENTOS GENERALES	
Vivienda de Interés Prioritario – VIP	\$ 1.170.545.400,00
Vivienda de Interés Social – VIS	\$ 1.755.818.100,00

NOVIS	\$ 28.450.756.250,00
Total de ventas	\$ 31.377.119.750,00
<i>% Carga Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas sobre el total de ventas</i>	<i>1,2%</i>

Fuente: Elaboración propia, SDHT 2023.

Por lo tanto, la estimación la carga asociada a las Obligaciones Transitorias de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas representa un aproximado de 1,2% sobre el total de las ventas del aprovechamiento generado en el proyecto.

Ilustración 22. Diagrama de flujo para la PMAP.



Fuente: Elaboración propia, SDHT,2023.

6.4. Aplicación de las obligaciones para desarrolladores o gestores de acciones y actuaciones urbanísticas.

La aplicación de las tres obligaciones de los desarrolladores descritas en el artículo 375 del Decreto 555 de 2021, varía dependiendo de si se trata de un instrumento de planeación o de un proyecto que pueda ejecutarse a través de licenciamiento directo. Así, cuando se trate de Actuaciones Estratégicas, Planes Parciales de Renovación Urbana, Unidades de Actuación Urbanística, Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible y Plan Vecinos, la obligación uno, referida al otorgamiento de un inmueble de reemplazo para quienes hayan aportado su inmueble para la ejecución del proyecto, deberá cumplirse desde la formulación del respectivo instrumento en el componente de gestión y en el reparto equitativo de cargas y beneficios como resultado de las negociaciones directas entre desarrolladores y moradores que deseen permanecer en el ámbito del proyecto haciendo uso del derecho de preferencia.

Para el cumplimiento de la obligación número dos, referida al ofrecimiento de inmuebles a un precio preferencial para otros moradores, los instrumentos de planeamiento deberán dejar previstas las condiciones para acceder al derecho de preferencia. En caso de que el

desarrollador inicia procesos de gestión predial, el desarrollador deberá realizar la oferta a los otros moradores teniendo en cuenta la información obtenida en el censo socioeconómico.

Finalmente, para el cumplimiento de la tercera obligación, concerniente a la realización de las gestiones que permitan la relocalización en condiciones equivalentes de los propietarios que decidan no permanecer en el proyecto, el desarrollador deberá, desde el inicio de los procesos de gestión predial, prestar el apoyo a aquellos propietarios que manifiesten por escrito su intención de no permanecer en el proyecto y por tanto de vender.

En el caso de los proyectos que se desarrollen por licenciamiento directo en los diferentes tratamientos urbanísticos, la primera obligación se cumplirá cuando los propietarios moradores y el desarrollador acuerden las alternativas de vinculación según las opciones disponibles en el PPMAP. Estos acuerdos deben alcanzarse con anterioridad a la solicitud de licencia ya que para ese momento deberán estar suscritos todos los acuerdos en el Contrato de Obligaciones Pactadas. Para el cumplimiento de la segunda obligación, el desarrollador será el encargado de ofrecer los inmuebles a precio preferencial para los arrendatarios. En lo que atañe a la obligación tres, el desarrollador deberá prestar el apoyo a los propietarios que decidan no permanecer en el ámbito del proyecto para que puedan encontrar alternativas de relocalización. Las condiciones para el ofrecimiento de esas alternativas deberán quedar plasmadas en el Contrato de Obligaciones Pactadas suscritos entre cada morador con el desarrollador.

6.4.1. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones a propietarios, poseedores y usufructuarios.

En el marco de la Ley 9 de 1989 se determina que en el evento de la adquisición se adelanta un avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, para esto, cuando se opte por su aplicación los propietarios originales podrán aplicar el derecho preferencial para la restitución de sus inmuebles con aquellos que resultan del proyecto, como mecanismo para la restitución de los aportes con el objetivo de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto participando en las utilidades derivadas de éste, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías.

Para efectos de la reglamentación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas, se revisaron dos casos de aplicación de derecho preferencial para propietarios y alternativas de restitución de aportes, los cuáles se describen a continuación:

1. Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia

Este Plan Parcial plantea la Restitución de aportes a propietarios de inmuebles en el ámbito de aplicación del instrumento de planificación estableciendo los siguientes criterios⁶:

- a) Apartamentos: una relación de reemplazo de un (1) m² de vivienda de reemplazo por cada m² de área construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor "lista 0".
- b) Parqueaderos privados en propiedad horizontal y parqueaderos de uso exclusivo: Una relación de reemplazo de un parqueadero previsto como tal en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por cada parqueadero aportado, en las mismas condiciones de localización, área y cubierta.
- c) Comercio: una relación de reemplazo de un (1) m² de comercio de reemplazo por cada m² de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro será en la misma escala del actual. Si el propietario quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0.
- d) Vivienda Productiva: una relación de reemplazo de un (1) m² de vivienda de reemplazo por cada m² de área construida de vivienda del inmueble aportado. Y una relación de reemplazo de un (1) m² de comercio de reemplazo por cada m² de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro del área de comercio será en la misma escala del actual, si el propietario quiere optar por cambiar de escala tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista "0".
- e) Casa tipo 1 (Área ocupada igual al área del terreno): una relación de reemplazo de un (1) m² de vivienda de reemplazo por cada m² de área total construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor lista 0.
- f) Casa tipo 2 (Área ocupada menor que el área del terreno): una relación de reemplazo de un (1) m² de vivienda de reemplazo por cada m² de área construida del inmueble aportado. Adicionalmente la diferencia entre el área del terreno y el área ocupada se compensará siguiendo el mismo criterio establecido para lotes con servicios, es decir: se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5 m² construidos de comercio zonal por cada m² de suelo libre.

El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios según valores de lista "cero" (0) haciendo las equivalencias respectivas que se compensarán. Si el propietario opta por más metros u otro producto

⁶ Decreto Distrital 677 de 2018, artículo 47 "Por el cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia",

inmobiliario, tendrá derecho preferencial a valor lista "cero" (0), como se explica en el anexo No. 2 "Reparto de cargas y beneficios".

g) Lote con servicios: Para los lotes de servicio con sus características topográficas, forma tamaño y localización tienen un valor comercial mayor y facilitan que el proyecto pueda ejecutar en tiempos más cortos, evitando el impacto de costos que se generan por traslados temporales de los moradores, se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,7 m² construidos de comercio zonal por cada m² de suelo libre.

Para los demás lotes de servicio se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5 m² construidos de comercio zonal por cada m² de suelo aportado libre. Para las áreas construidas que existan en los lotes de servicios se reconocerá una equivalencia de reemplazo de 1 m² de vivienda de remplazo por cada m² de área construida.

El superávit proyectado en el balance general del proyecto (balance que se indexará anualmente con los incrementos de los índices de precios de construcción y de venta de productos inmobiliarios según el mercado) y que resulta una vez se hayan pagado en dinero o en m² a todos los aportantes de suelo se distribuirá entre los propietarios de lotes con servicios a los que se les reconoce una equivalencia de 0,5 m² construidos por cada m² de suelo libre, en proporción directa a los m² de suelo aportado libre.

h) Bienes de Interés Cultural: Para este tipo de casos aplican los literales e) y f) del presente artículo, según sea el caso. Sin embargo, se hace la salvedad que para los propietarios de inmuebles de conservación que deciden vincularse al proyecto del plan parcial a través del aporte de sus inmuebles, la restauración de éstos será asumida por el proyecto y recuperada a través de la venta de los metros cuadrados construidos de los inmuebles restaurados. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) se incorporarán al proyecto y estarán sujetos a las modalidades de aprovechamiento previstas en el plan parcial. Estos propietarios tendrán preferencia para obtener su reemplazo mediante la entrega de metros cuadrados localizados en los inmuebles restaurados.

i) Bienes fiscales propiedad de las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito Capital: Los inmuebles de este tipo localizados en el área del presente plan parcial que sean aportados serán restituidos en área construida del Equipamiento 1 - Sede Orquesta Filarmónica de Bogotá.

La relación de reemplazo que se utilizará para este caso será la siguiente:

1. Predios construidos: Una relación de reemplazo de 1 m² construido del equipamiento sin dotación por cada m² de área construida actual.
2. Áreas libres de predios construidos o lotes sin construcciones: Una relación de 0,5 m² construido de equipamiento sin dotación por cada m² de área libre o lote sin construcciones actual."

2. Plan Parcial San Bernardo:

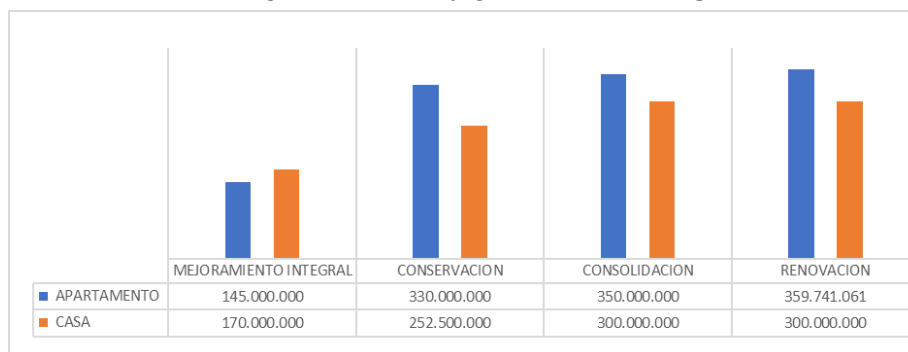
Dentro del Plan de Gestión Social de este Plan Parcial se contempla entre sus programas el de Asesoría en gestión Inmobiliaria para la vinculación a las propuestas de asociatividad y participación de los propietarios originales con el fin de asegurar la permanencia de éstos en la zona a intervenir, a través de la oferta de la vivienda de reposición como mecanismo de restitución de los aportes de los propietarios originales, lo que conlleva a que se facilite la búsqueda de vivienda transitoria para aquellos que decidan vincularse al proyecto.

De manera complementaria a la descripción de la aplicación del derecho de preferencia y de los mecanismos de restitución de aportes utilizados en los dos casos distritales presentados, se acudió a información secundaria para identificar valores de vivienda en la ciudad por cada uno de los tratamientos urbanísticos en los que aplica la política de protección a moradores y actividades productivas.

Según los anuncios inmobiliarios que se publicaron en el 2021 en el portal web de Finca Raíz, la caracterización del mercado inmobiliario residencial incluye la vetustez reportada, la mediana de los precios y la mediana de las áreas de las casas y apartamentos en venta y arriendo ubicados en cada tratamiento en el marco de la de la Política de revitalización y protección a moradores y actividades productivas contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El precio mediano más bajo en apartamentos se localizó en las áreas de mejoramiento integral con un valor mediano de 145 millones de pesos. El precio mediano más bajo de las casas se encuentra también en el tratamiento de mejoramiento integral. En contraste los tratamientos con el precio mediano más alto en apartamentos fueron consolidación y renovación urbana, cuyos precios fueron de \$350.000.000 y \$359.714.061 respectivamente. Por su parte, el precio mediano más alto en casas también se ofertó en los tratamientos de consolidación y renovación urbana con un valor de 300 millones de pesos en ambos casos.

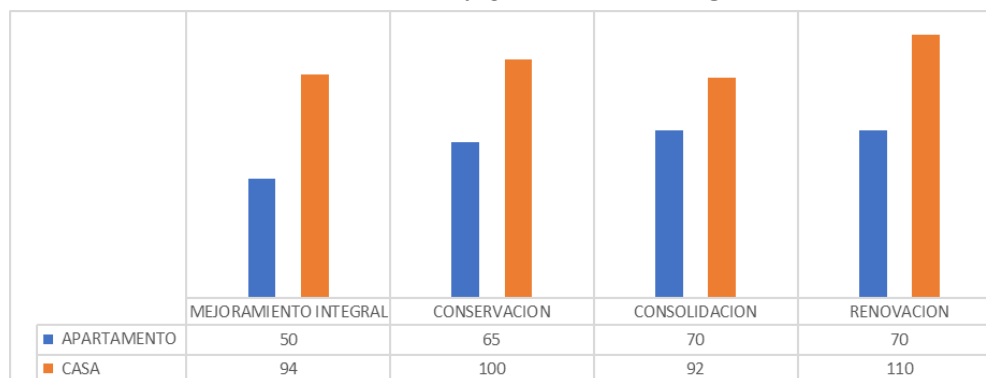
Ilustración 23. Mediana de los precios de las casas y apartamentos en venta según tratamiento urbanístico



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS con datos Finca Raíz 2021 y POT 555.

En cuanto al tamaño de las ofertas, se identificó que las casas son más grandes en los tratamientos de conservación y renovación. Por su parte los apartamentos más grandes se encuentran en las áreas de los tratamientos de consolidación y renovación y los más pequeños en el tratamiento de mejoramiento integral.

Ilustración 24. Mediana del área de las casas y apartamentos en venta según tratamiento urbanístico.



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS con datos Finca Raíz 2021 y POT 555.

Tanto los casos de los Planes Parciales de Fenicia y de San Bernardo, como los valores medianos presentados con anterioridad, sirvieron de insumo para plantear las alternativas de vinculación y las formas de restitución de aportes contenidas en la reglamentación de la política pública de protección a moradores y actividades productivas. Así, la primera obligación del desarrollador es compensar el aporte del inmueble y las diversas formas para la vinculación o compensación de la siguiente manera:

Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

Esta primera alternativa conocida regularmente como “metro a metro” en virtud del factor de proporcionalidad 1.1 que le es inherente, se constituye en la opción preferente para la restitución de aportes al proyecto inmobiliario dado que reconoce al propietario el área construida de la que goza actualmente en la vivienda de reemplazo. La ventaja de esta

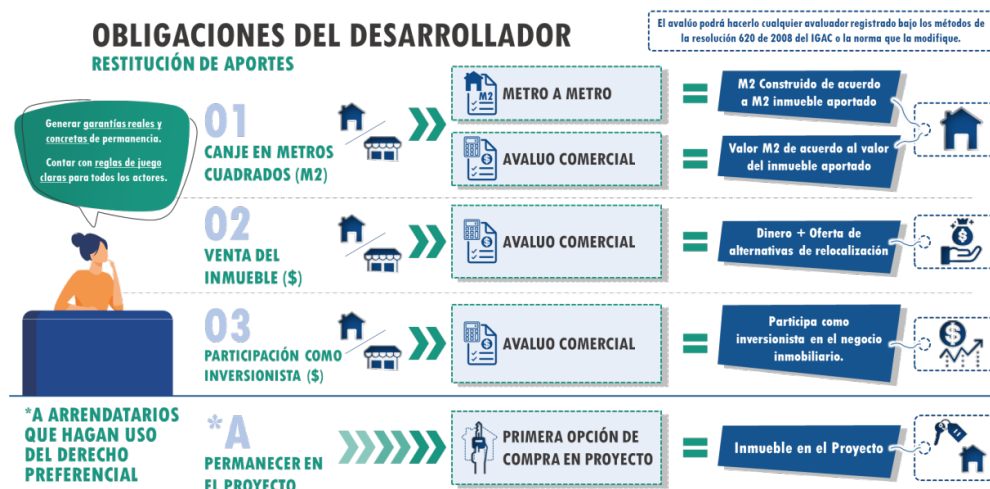
alternativa es que tiene el potencial de incentivar una mayor vinculación de los propietarios al proyecto al tiempo que estimula la permanencia en sitio contribuyendo con el objetivo principal de la política. Así mismo, esta alternativa permite a los propietarios capturar en mayor proporción el incremento del valor del suelo y a la ciudad, evitar la gentrificación y la segregación socioespacial.

- **Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto.** El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como máximo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

- **Participación en el proyecto como inversionista.** Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acodar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.
- **Combinación de alternativas para la vinculación.** Se podrá hacer una combinación de alternativas según los intereses de los titulares de los inmuebles objeto de gestión predial.

Ilustración 25. Obligaciones del desarrollador.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

6.5. Derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas

Entendiendo el derecho preferencial como el mecanismo mediante el cual, los propietarios de inmuebles en el ámbito del proyecto reciben inmuebles de remplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, como remuneración por sus aportes, la reglamentación contempla que para moradores no propietarios para los titulares de actividades productivas, se deberá ofrecer por escrito, inmuebles localizados en el ámbito del proyecto, a un precio preferencial, en primera opción de compra en los términos del artículo 375 de Decreto Distrital 555 de 2021.

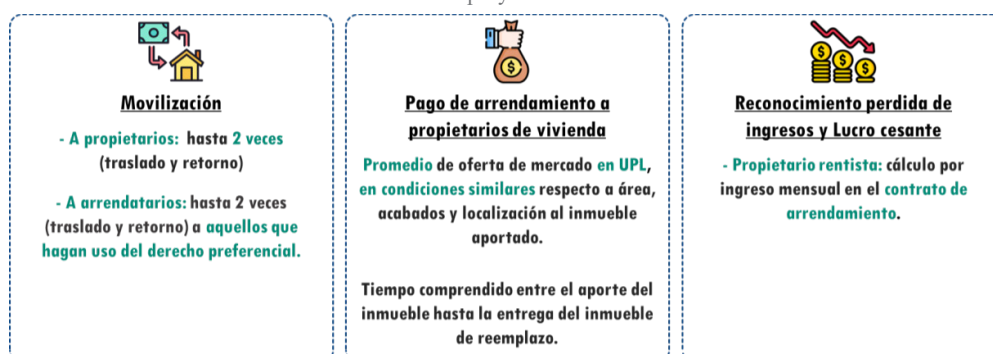
El ofrecimiento en mención deberá hacerse como mínimo seis (6) meses antes de la fecha prevista para realizar la compraventa y previo al inicio de la preventa de los productos inmobiliarios. Con la recepción de la oferta, los moradores y titulares de actividades productivas que trata el presente artículo tendrán un plazo máximo de seis (6) meses para aceptar o rechazarla por escrito. Si no se recibe alguna manifestación escrita de aceptación dentro de este plazo, se entenderá que el beneficiario rechazó la oferta.

Cuando el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial al inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación.

6.6. Obligaciones transitorias para propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto

Los moradores y actividades productivas que se vinculen a las acciones o actuaciones urbanísticas incluirán en cada uno de sus contratos de obligaciones pactadas la forma en que cumplirán las obligaciones transitorias que la PPMAP establece para mantener unas condiciones similares a las que se tenían antes del inicio del proyecto y minimizar los impactos que les pueda generar. De acuerdo con las tres obligaciones transitorias descritas por el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, es obligación del desarrollador del proyecto garantizar estas tres medidas a los moradores y actividades productivas que opten por permanecer en el proyecto.

Ilustración 26. Obligaciones transitorias a propietarios de viviendas que permanezcan en el ámbito del proyecto.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Ilustración 27. Obligaciones transitorias a actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

6.7. Obligaciones transitorias por movilización a propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas

Durante la etapa constructiva de los proyectos inmobiliarios, los propietarios de vivienda y los titulares de actividades productivas deben reubicarse temporalmente mientras pueden retornar al ámbito del proyecto tras la finalización de los productos inmobiliarios. Con el objetivo de reconocer los gastos en que deban incurrir los propietarios de vivienda y los titulares de actividades productivas, el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 376 así como el decreto reglamentario de la política de protección a moradores y actividades productivas, introducen el factor de gastos por movilización, el cual es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles.

Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

En el caso que los propietarios de vivienda o los titulares de las actividades productivas opten por presentar las 3 cotizaciones al desarrollador se aplicarán las siguientes condiciones:

- Ser propietario de vivienda o titular de una actividad productiva identificados y censados dentro del ámbito del proyecto, que haya hecho uso del derecho de preferencia.
- Para la aplicación del factor, el propietario de vivienda o el titular de actividad productiva, que opte por el reconocimiento deberá aportar 3 cotizaciones de empresas diferentes que contemplen, de ser necesario el desmonte, embalaje y traslado de los elementos que se encuentren al interior del predio afectado. Para la tasación del factor se hará un promedio simple entre las 3 cotizaciones y se cancelará este valor directamente al morador o actividad productiva que se moviliza.
- Los propietarios de vivienda o los titulares de actividades productivas deberán atender las visitas que el desarrollador, solicite para la verificación de las cotizaciones y los elementos a trasladar, en caso de considerarse necesario. Estas visitas deben ser

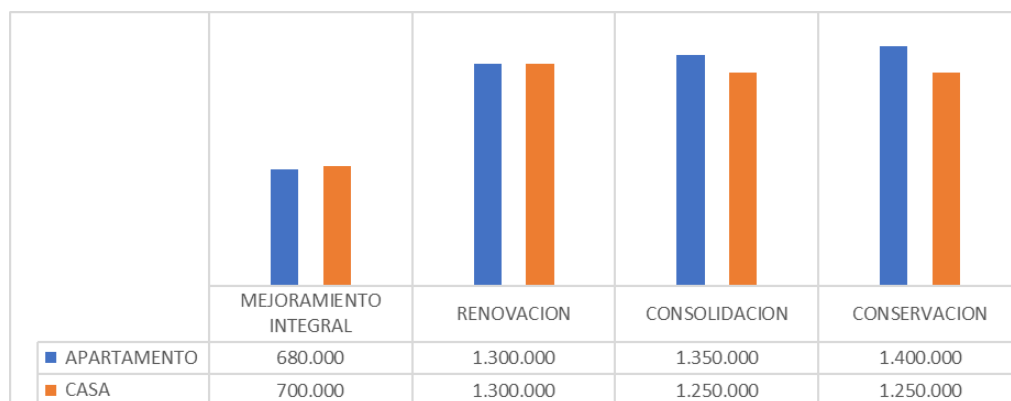
siempre programadas y acordadas entre el desarrollador y los propietarios de vivienda o los titulares de actividades productivas la unidad productiva.

6.7.1. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas.

En el mismo sentido de reconocer los gastos asociados a la movilización durante la etapa constructiva de los proyectos inmobiliarios, el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 376 y el decreto reglamentario de la política de protección a moradores y actividades productivas integran el reconocimiento de los gastos asociados al pago de arrendamiento para los propietarios que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.

Con el objetivo de estimar el valor promedio de arrendamiento en la ciudad, se acudió a información secundaria. Es así que, el valor de arriendo reportado por las ofertas de Finca Raíz para apartamentos y casas publicadas en su portal web en el año 2021, el precio mediano más bajo en apartamentos se localizó en las áreas de mejoramiento integral con un valor mediano de 680 mil pesos. El precio de arriendo mediano más bajo de las casas se encuentra en el tratamiento de mejoramiento integral con valores de 700 mil pesos. En contraste los tratamientos con el precio mediano más alto en apartamentos fueron consolidación y conservación, cuyos precios de arriendo medianos fueron de \$1.350.000 y \$1.400.000. Por su parte, el precio mediano más alto en casas se ofertó en los tratamientos de conservación y renovación con un valor de \$1.250.000 y \$1.300.000

Ilustración 28. Precio de arriendo mediano de las casas y apartamentos de Finca Raíz.



Fuente. Elaboración propia SDHT – SIS con datos Finca Raíz 2021 y POT 555.

Los datos presentados con anterioridad sirvieron de base para plantear en la reglamentación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas que, tendrán derecho al pago de arrendamiento transitorio, los propietarios residentes en los inmuebles que decidan ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto. Se realiza por el período comprendido entre la entrega material del inmueble

aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Para determinar el valor del canon, el desarrollador, deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.
- El desarrollador presentará la oferta por escrito mínimo un (1) meses antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de un (1) mes para aceptar. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.
- El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o según acuerden las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

6.8. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto.

Lucro cesante por rentas de arrendamiento. Este factor está destinado a reconocer la pérdida de ingresos que obtienen los propietarios producto del arrendamiento de los inmuebles. Para el cálculo de este concepto se tendrá como base el ingreso mensual establecido en el contrato de arrendamiento según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador, el correspondiente contrato de arrendamiento debidamente suscrito, el cual servirá de soporte para el pago.

En caso de existir subarrendamiento corresponderá al arrendatario definir la indemnización al subarrendador a su cargo.

6.9. Lucro cesante por actividad productiva

El lucro cesante definido por el artículo 1614 del Código Civil se refiere a “*la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento*”. Es decir, se entiende como un perjuicio material caracterizado por la pérdida de un beneficio económico que se esperaba obtener pero que debido a un hecho externo ya no va a producirse. Cuando se configura el hecho generador del lucro cesante, se produce como consecuencia un daño al patrimonio de la persona que deja de recibir el dinero y por tanto la forma de repararlo es a través de un reconocimiento económico o compensación por la pérdida.

Los proyectos de revitalización y renovación urbana, por las características intrínsecas de los proyectos, son susceptibles de generar lucro cesante a las actividades productiva que consecuencia del desarrollo urbano deban trasladarse temporal o definitivamente de su

ubicación habitual. Es por esto que, la política de protección a moradores debe contemplar también la permanencia y el resarcimiento económico de las actividades productivas y contribuir a su fortalecimiento para que evitar pérdida de empleos y de competitividad económica en la ciudad.

Ahora bien, el lucro cesante debe demostrarse para efectos de recibir la correspondiente compensación económica por lo que es necesaria una relación de causalidad entre el perjuicio causado y el hecho generador del perjuicio, en este caso la realización de un proyecto inmobiliario que por sus características tiene el potencial de interrumpir el flujo económico de la actividad productiva.

Para el caso de la política de protección a moradores y actividades productivas, el factor de lucro cesante se reconoce a las actividades productivas que hacen uso del derecho de preferencial, sin importar su relación de tenencia con el predio, y busca aportar a la sostenibilidad de las empresas y negocios que por la relocalización temporal involuntaria tengan un impacto previsible en sus ingresos. En ese sentido, el pago del factor tiene como propósito dar a las empresas un capital que les permita continuar con el negocio y mantener vinculados a sus empleados, aún durante el tiempo que toma el traslado y la reapertura de la actividad en la nueva localización.

Las empresas que deban optar por el reconocimiento del factor por lucro cesante deberán aportar los medios de prueba necesarios teniendo como antecedente la entrega del balance de las utilidades del último año fiscal elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble al promotor o quien haga sus veces.

6.10. Reconocimiento por pérdida de ingresos en actividad productiva que no puede acreditar su afectación

En el caso de las actividades productivas que, pese a que su existencia se haya acreditado en el censo socioeconómico, no cuenten con los mecanismos requeridos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de ingresos, los titulares de la actividad productiva recibirán el equivalente a seis (6) SMMLV como factor total de compensación en un solo pago. Este pago se deberá realizar dos (2) meses antes de la entrega del inmueble o según acuerden las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.

6.11. Otros mecanismos para la protección a moradores y actividades productivas.

Con el objetivo de promover las buenas prácticas de negociación entre los actores del territorio, moradores, actividades productivas y desarrolladores, además de las obligaciones establecidas en la PPMAP, el desarrollador, podrá implementar otros mecanismos que contribuyan a la protección de Moradores y Actividades Productivas que se vinculen al proyecto, contemplando las condiciones del mercado inmobiliario, la tenencia de los inmuebles, el tratamiento urbanístico y el valor de suelo entre otros factores de acuerdo a un

análisis territorial, poblacional y de usos de suelo donde estén localizados los proyectos. Así las cosas, los mecanismos de protección que se describen a continuación, sirven de hoja de ruta para facilitar acuerdos y contribuir a una gestión predial más eficiente:

Retribución por pago del impuesto predial. visto como la devolución proporcional del pago del impuesto predial, del año en que se realice la transferencia, de acuerdo con el momento en que ocurre la entrega del inmueble y según lo pactado en el contrato de obligaciones.

Gastos legales por trámites de transferencia de derecho de dominio y reemplazo de inmueble. Corresponde a los gastos legales en que incurre el propietario para la transferencia del inmueble, a favor del proyecto y los gastos notariales y de registro para el reemplazo de inmuebles en el ámbito del proyecto, estos de acuerdo con la negociación entre las partes.

Gastos por desconexión de servicios públicos domiciliarios. Por los gastos en que incurren los moradores y actividades productivas por conceptos de desconexión, cancelación definitiva y traslado de los servicios públicos domiciliarios, así como la cancelación anticipada de financiaciones por instalaciones de dichos servicios, ya sea propietario o arrendatario del bien inmueble en el que se vinculara al proyecto.

Adecuación de la vivienda de reemplazo para condiciones especiales. Es la posibilidad de pactar adecuaciones o mejoras del inmueble de reemplazo, en relación con las condiciones especiales que puedan tener miembros de los hogares que se vinculen al proyecto, tales como discapacidad, tercera edad, condiciones especiales de salud y movilidad reducida

Factor de compensación para reemplazo de vivienda VIP. En los casos que el valor comercial del inmueble a entregar sea inferior al valor de una Vivienda de Interés Social Prioritario - VIP y no sea suficiente para hacer un reemplazo. Sería el valor necesario para garantizar que dichos hogares cuenten con los recursos para adquirir una vivienda y será la diferencia entre el valor del avalúo comercial del inmueble requerido y el valor de una VIP vigente en el momento de entrega de la vivienda de reemplazo, de acuerdo a lo que se acuerde entre las partes.

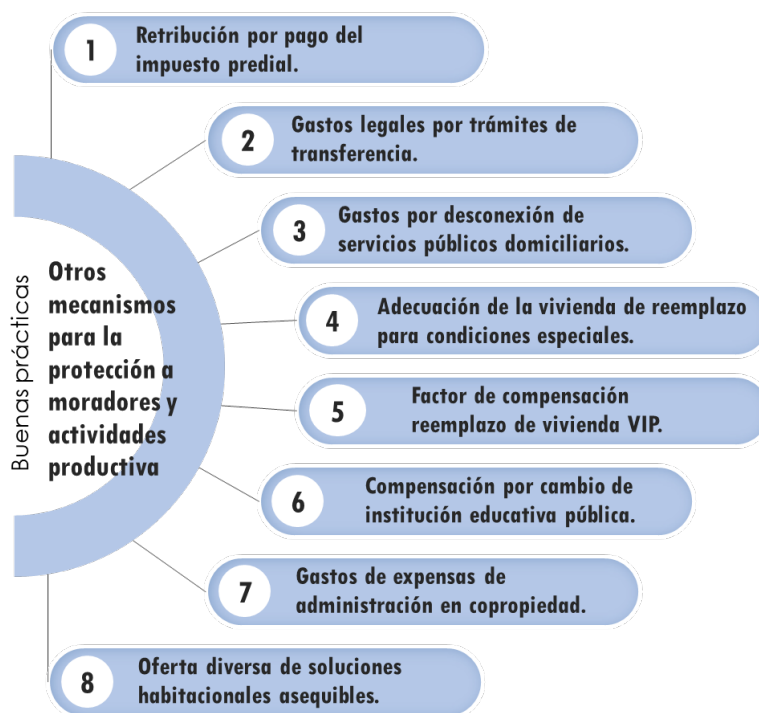
Compensación por cambio de institución educativa. Es el apoyo en los gastos por cambio de institución educativa y escolarización, cuando por el cambio de lugar de residencia de los propietarios, poseedores de la vivienda en el ámbito del proyecto, sea necesario que los menores de edad, que hagan parte de un hogar, cambien de institución educativa, ya sea preescolar, primaria, básica o secundaria, según lo acordado entre las partes.

Gastos de expensas de administración en copropiedad. Es el apoyo que se puede dar en pago por concepto de expensas de copropiedad que se da a los nuevos propietarios de viviendas de reemplazo que se acogen al derecho de preferencia y que antes en sus inmuebles no estaban sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal por un periodo acordado entre las partes.

Oferta diversa de soluciones habitacionales asequible a la población identificada en el censo socioeconómico y según tipo de tenencia. Acompañamiento o asesoría para acceder a las diferentes ofertas de soluciones de vivienda existentes según cada caso particular.

La Secretaría Distrital del Hábitat, realizará el acompañamiento para que los mecanismos complementarios definidos en el presente artículo, o los demás que se implementen, sean considerados como buenas prácticas que mejoren la calificación para el acceso a bonos sociales y sostenibles de acuerdo con el Marco de Referencia de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles Soberanos de Colombia definido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y las normas que lo desarrollen o reglamenten.

Ilustración 29. Otros mecanismos de protección.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

6.12. Síntesis obligaciones y derechos por tipo de actor

Para propietarios:

Obligaciones	Derechos
1. Acreditar su condición en el censo socioeconómico. 2. Asistir a los espacios de información del proyecto y demás instancias creadas por el desarrollador, promotor iniciativa comunitaria y/o operadores urbanos. 3. Determinar su condición de vulnerabilidad (si aplica). 4. Elegir la alternativa de participación en el proyecto. 5. Dar cumplimiento a las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento suscritos con arrendatarios (si aplica). 6. Aceptar o rechazar en un plazo máximo de 30 días la oferta de arrendamiento del desarrollador. 7. Acordar reglas claras, plazos y condiciones con el desarrollador para ser contenidas en el contrato de obligaciones pactadas.	1. Ser censado. 2. Estar informado del alcance del proyecto. 3. Recibir atención de la oferta social del distrito (si aplica). 4. Participar mediante las siguientes alternativas, en su orden: • m2 a m2 en el proyecto • m2 a m2 fuera del proyecto • m2 proporcional al avalúo comercial • Vender según avalúo comercial • Vincularse como inversionista 5. Reubicación transitoria en caso de permanecer en el proyecto (mudanza y arrendamiento). 6. Lucro cesante en caso de recibir ingresos por renta de arrendamiento (si aplica). 7. Conservación del estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios durante 10 años. 8. Limite al crecimiento del impuesto predial (una vez sea adoptado por el Concejo).

Para poseedores y usufructuarios:

Obligaciones	Derechos
1. Acreditar su condición en el censo socioeconómico. 2. Asistir a los espacios de información del proyecto y demás instancias creadas por el desarrollador, promotor iniciativa comunitaria y/o operadores urbanos. 3. Determinar su condición de vulnerabilidad (si aplica). 4. Elegir la alternativa de participación en el proyecto. 5. Dar cumplimiento a las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento suscritos con arrendatarios (si aplica). 6. Aceptar o rechazar en un plazo máximo de 30 días la oferta de arrendamiento del desarrollador. 7. Acordar reglas claras, plazos y condiciones con el desarrollador para ser contenidas en el contrato de obligaciones pactadas.	1. Ser censado. 2. Estar informado del alcance del proyecto. 3. Recibir atención de la oferta social del distrito (si aplica). 4. Participar mediante las siguientes alternativas, en su orden: • m2 a m2 en el proyecto • m2 a m2 fuera del proyecto • m2 proporcional al avalúo comercial • Vender según avalúo comercial • Vincularse como inversionista 5. Reubicación transitoria en caso de permanecer en el proyecto (mudanza y arrendamiento). 6. Lucro cesante en caso de recibir ingresos por renta de arrendamiento (si aplica). 7. Conservación del estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios durante 10 años. 8. Limite al crecimiento del impuesto predial (una vez sea adoptado por el Concejo).

Para arrendatarios:

Obligaciones	Derechos
1. Acreditar su condición en el censo socioeconómico. 2. Asistir a los espacios de información del proyecto y demás instancias creadas por el desarrollador, promotor iniciativa comunitaria y/o operadores urbanos. 3. Determinar su condición de vulnerabilidad (si aplica). 4. Elegir la alternativa de participación en el proyecto. 5. Dar cumplimiento a las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento suscritos con arrendatarios (si aplica). 6. Aceptar o rechazar en un plazo máximo de 30 días la oferta de arrendamiento del desarrollador. 7. Acordar reglas claras, plazos y condiciones con el desarrollador para ser contenidas en el contrato de obligaciones pactadas.	1. Ser censado. 2. Estar informado del alcance del proyecto. 3. Recibir atención de la oferta social del distrito (si aplica). 4. Participar mediante las siguientes alternativas, en su orden: • m2 a m2 en el proyecto • m2 a m2 fuera del proyecto • m2 proporcional al avalúo comercial • Vender según avalúo comercial • Vincularse como inversionista 5. Reubicación transitoria en caso de permanecer en el proyecto (mudanza y arrendamiento). 6. Lucro cesante en caso de recibir ingresos por renta de arrendamiento (si aplica). 7. Conservación del estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios durante 10 años. 8. Límite al crecimiento del impuesto predial (una vez sea adoptado por el Concejo).

Para titulares de actividades productivas:

Obligaciones	Derechos
1. Acreditar su condición en el censo socioeconómico. 2. Asistir a los espacios de información del proyecto y demás instancias creadas por el desarrollador, promotor iniciativa comunitaria y/o operadores urbanos. 3. Determinar su condición de vulnerabilidad (si aplica). 4. Dar cumplimiento a las condiciones y disposiciones incluidas en los contratos de arrendamiento suscritos con arrendatarios (si aplica). 5. Elegir la alternativa de participación en el proyecto. 6. Aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal. 7. Aceptar o rechazar la oferta de derecho preferencial para opción de compra por escrito, enviada por el desarrollador en un plazo máximo de 6 meses.	1. Ser censado. 2. Estar informado del alcance del proyecto. 3. Recibir atención de la oferta social del distrito (si aplica). 4. Participar mediante las siguientes alternativas, en su orden: • m2 a m2 en el proyecto • m2 a m2 fuera del proyecto • m2 proporcional al avalúo comercial • Vender según avalúo comercial • Vincularse como inversionista 5. Reubicación transitoria en caso de permanecer en el proyecto (mudanza y arrendamiento). 6. Lucro cesante por actividad productiva. 7. Para los que no puedan acreditar su condición reconocimiento de 6 SMMLV como factor total de compensación. 8. Límite al crecimiento del impuesto predial (una vez sea adoptado por el Concejo). 9. Recibir apoyo de la SDDE.

Para desarrolladores y promotores de iniciativas comunitarias:

Obligaciones	Derechos
1. Elaborar el censo socioeconómico, Plan de Gestión social e implementar las Estrategias de Gestión Social. 2. Informar el alcance del proyecto a moradores y AP del ámbito del proyecto (poner punto físico en AE). 3. Informar presencia de población vulnerable para atención del distrito. 4. Manifestar al Operador si requiere concurrencia de terceros (en caso de Renovación Urbana) previo cumplimiento de condiciones. 5. Ofrecer las alternativas de participación a propietarios y titulares de actividades productivas. 6. Ofrecer derecho preferencial a usufructuarios, poseedores y arrendatarios. 7. Ofrecer reubicación transitoria a propietarios y titulares de actividades productivas en caso de permanecer en el proyecto (mudanza y arrendamiento). 8. Reconocer lucro cesante por rentas de arrendamiento y AP. 9. Suscribir contratos de obligaciones pactadas. 10. Radicar autodeclaración ante SDHT y solicitar certificación al operador en caso de PPRU.	1. Acceder a los incentivos de no destinar VIS/VIP si vincula más del 70% de moradores en RU y descontar el IC del Derecho Preferencial del ICe. 2. Acceder a los mecanismos de gestión social y gestión del suelo de la Administración. 3. Acompañamiento del distrito para información y pedagogía. 4. Vincular al Operador Urbano (antes de iniciar adquisición predial) mediante carta de intención. 5. Recibir acompañamiento y oferta social del distrito para atender población vulnerable (si aplica).

Promotores de Iniciativa Comunitaria

Además de las anteriores:

1. Vincular al Operador Urbano Público para garantizar la política.

1. Acompañamiento técnico por la SDHT.

2. Los proyectos ser priorizados por el Operador Urbano Público.

Para operadores urbanos y entidades distritales:

Obligaciones del OUP	Obligaciones de la Administración	Beneficios para la ciudad
1. Brindar orientación y asesoría relacionadas con la protección a moradores y actividades productivas. 2. Verificar manifestación de interés, condiciones mínimas de vinculación y suscribir carta de intención con el desarrollador o con los promotores de iniciativa comunitaria. 3. Participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las acciones y actuaciones urbanísticas, fijando costos de su portafolio de proyectos y de servicio. 4. Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de protección a moradores y AP. 5. Gestionar la atención de la población vulnerable con la oferta social del distrito. 6. Realizar proceso de adquisición predial (Verificando cumplimiento de la protección a moradores y AP por parte del desarrollador) 7. Expedir la certificación de cumplimiento e incentivos otorgados en PPRU.	Brindar orientación y asesoría relacionadas con la protección a moradores y actividades productivas a los interesados. SDHT: 1. Acompañar técnicamente a Promotores de Iniciativa Comunitaria y priorizar su estructuración. 2. Promover el Plan Maestro del Hábitat y Servicios Públicos programas de vivienda pública social en arriendo que faciliten la reubicación de arrendatarios. 3. Gestionar la respectiva articulación de la población vulnerable. 4. Emitir comprobante de radicación de manera inmediata cuando es licenciamiento directo sin uso de incentivos a través de la VUC. 5. Revisar y emitir comprobante de radicación incluyendo los m2 sujetos al incentivo. (cuando aplique). 6. Verificar que cumplan con los requisitos de conservación del estrato socioeconómico y comunicar al interesado y a SDP los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia. Establecer la metodología y mecanismos de seguimiento. SDP: Realizar la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicar dicha decisión a la UAEDD y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios. SDDE: Establecer acciones de apoyo y/o acompañamiento a las actividades productivas. SIDUCU: Atender a la población vulnerable con la oferta del distrito.	1. Generar garantías reales y concretas de permanencia. 2. Desarrollar una herramienta que permita la gestión de suelo de manera respetuosa, transparente e incluyente. 3. Contar con reglas de juego claras para todos los actores (propietarios, arrendatarios, desarrolladores, promotores). 4. Reducir la asimetría de información y conocimiento técnico, mediante estrategias de divulgación y pedagogía desde la Secretaría. 5. Garantizar la participación de la administración a través de los operadores urbanos y las gerencias públicas en cada una de las etapas de los proyectos. 6. Construcción de confianza en la revitalización de la ciudad.

7. INCENTIVOS PARA LA PERMANENCIA A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Ilustración 30. Incentivos



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

7.1. No exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social

El Decreto Distrital 555 de 2021 define parámetros y condiciones para las acciones y actuaciones urbanísticas que dan cumplimiento a la política de revitalización de los entornos urbanos consolidados, y su aporte al Modelo de Ocupación Territorial - MOT. Este objetivo prevé decisiones normativas específicas contenidas en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en la modalidad de revitalización; conservación; consolidación y mejoramiento integral. Así mismo, obligaciones urbanísticas que tienen como propósito generar equilibrio para el cumplimiento de las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial; entre los beneficios que se otorgan, por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos, de manera diferenciada y según el tipo de tratamiento urbanístico que concreta el MOT.

Así, el Plan de Ordenamiento Territorial - POT prevé como una obligación urbanística de carácter local la destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario

1077 de 2015, y a su vez, el artículo 377 del mismo Decreto Distrital 555 de 2021 define como uno de los incentivos para la vinculación de moradores y de actividades productivas en los proyectos de renovación urbana la no exigencia de cumplir con la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social cuando el 70% de los moradores se vinculen al proyecto. De esta manera se busca el equilibrio entre las dos obligaciones.

En esta medida, con la finalidad de lograr el mismo fin propuesto en relación con la vinculación de moradores se considera adecuado plantear el mismo incentivo para proyectos que se desarrollen en los tratamientos de consolidación o conservación.

Por tanto, a partir de las facultades reglamentarias y acorde con lo dispuesto en el artículo 558 del citado Decreto Distrital 555 de 2021 conforme al cual los incentivos corresponden a los aspectos contenidos en el POT que tienen como fin promover o motivar el cumplimiento de las metas territoriales y que podrán ser incluidos conforme a los análisis que se realicen, se evaluó la posibilidad de incluir en los tratamientos urbanísticos de conservación, mejoramiento integral y consolidación el incentivo antes mencionado, buscando promover y motivar el cumplimiento de los principios rectores previstos en el artículo 372 del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, en especial en lo relacionado con la equidad para promover la proporción de impactos generados por los proyectos en el marco de la política de revitalización urbana y protección de moradores y actividades productivas.

Dado lo anterior, se realizó el siguiente análisis normativo:

- *Tratamiento de conservación:* No tiene obligación urbanística de destinar un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, por lo tanto, no sería sujeto al incentivo.
- *Tratamiento de consolidación:* Tiene la obligación urbanística de destinar un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP al igual que el tratamiento de renovación urbana según el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, por lo tanto, este tratamiento podría estar sujeto al incentivo. Sin embargo, teniendo en consideración su orientación de mantener las condiciones de trazado y edificabilidad en zonas urbanizadas, la exigencia del número de moradores vinculados al proyecto debe tener una condición diferenciada a la del tratamiento de renovación urbana, toda vez que las normas de edificabilidad previstas para consolidación establecen un índice de construcción efectivo hasta 4 y para renovación urbana hasta 7 en proyectos sin plan parcial. Además, al tope de edificabilidad se le suma la restricción de la altura en número de pisos de acuerdo con cada una de las Unidades de Planeamiento Local en los que se localice la acción o actuación urbanística. Es decir, el tratamiento urbanístico de consolidación tendrá la posibilidad de obtener menores metros cuadrados de construcción que en renovación urbana.
- *Tratamiento de mejoramiento integral:* Para este tratamiento la nota 6 del artículo 338 del POT ya define un incentivo específico cuando se vinculen como mínimo el

70% de los moradores al proyecto, indicando que en este caso, no se deberá destinar área para el cumplimiento de la obligación de vivienda de interés prioritario.

De acuerdo con lo anterior, para incidir en las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el tratamiento urbanístico de consolidación que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3, o su equivalente, se aplicará el incentivo de la no exigencia de la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social siempre y cuando se vinculen como mínimo el 50% de los moradores al proyecto.

Ya que en consolidación solo se puede obtener la mitad de los índices de renovación urbana, este porcentaje del 50% es proporcional a los respectivos índices de construcción efectivos de ambos tratamientos, entendiendo que a partir de una menor área se promueve que la mitad de los moradores se vinculen al proyecto por medio del derecho preferencial, es decir, propietarios reciben inmuebles de remplazo en el ámbito del proyecto, así como usufructuarios, poseedores, arrendatarios y titulares de actividades productivas tienen derecho a inmuebles en el proyecto, a un precio preferencial, en primera opción de compra.

7.2. Incentivo de conservación del estrato socioeconómico

Las viviendas de remplazo que reciban los moradores conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios, que tenían antes de la formulación del proyecto o de la adopción de la actuación, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4.

Para la aplicación de este incentivo se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de remplazo. Este incentivo será otorgado por periodos de dos (2) años prorrogables de manera sucesiva, por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, previa verificación de su condición de morador, sin que se requiera la solicitud del beneficiario y sin que pueda exceder la vigencia máxima establecida en el presente artículo.

Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de remplazo, el (los) propietario(s) original(es) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Planeación presentando la copia de la autodeclaración o certificación según corresponda, de protección a moradores y actividades económicas definida en esta reglamentación del respectivo proyecto o su equivalente cuando el proyecto este acompañado por un operador.

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas ellas deberán concurrir en la solicitud directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital de Planeación comunicará dicha decisión a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que sea transferido total o parcialmente el derecho real de dominio, la posesión o el usufructo o si la vivienda de reemplazo se destina para un uso diferente al residencial o si es arrendada a un tercero. Esta situación será comunicada por la Dirección de Estratificación al interesado y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

La Secretaría Distrital de Planeación establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

7.3. Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial.

De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en cumplimiento con el numeral 3 del artículo 377 del decreto en mención, corresponderá a la Administración Distrital en un término de dos años promover la aprobación por el Concejo Distrital del presente incentivo de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

7.4. Incentivos adicionales para la participación y/o permanencia de moradores y actividades productivas..

Con el fin de posibilitar la alternativa de participación para los propietarios de la que habla el numeral 17.1.1 del decreto reglamentario de la política de protección a moradores y actividades productivas, se estableció un incentivo adicional para los proyectos de licenciamiento directo consistente en que el área construida de los inmuebles aportados para la restitución que sea objeto de derecho preferencial señalada en el respectivo contrato de obligaciones pactadas en el área del proyecto, no se contabilizará para el cálculo del Índice de Construcción Efectivo definido en el artículo 266 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Para hacer uso de este incentivo, el desarrollador deberá reportar en la Autodeclaración Responsable la documentación que especifique el área construida de los inmuebles aportados sujeta a derecho preferencial, la cual será verificada por la Secretaría Distrital del Hábitat.

Adicionalmente, los proyectos que requieran de la formulación de un instrumento de planeamiento podrán incorporar el incentivo mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

8. ANUNCIO DE PROYECTO, ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN

La normatividad colombiana en materia de ordenamiento territorial, prevé diferentes instrumentos a través de los cuales busca materializar la función pública del urbanismo, el cual posibilita a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hace efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; así mismo, atiende los procesos de cambio en el uso del suelo y su adecuación adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

En desarrollo de lo anterior, se prevén instrumentos de gestión del suelo los cuales tienen como finalidad la ejecución de los lineamientos y políticas de ordenamiento territorial que se encuentran establecidas tanto en el plan de ordenamiento territorial, como en los planes de desarrollo. Es así como a través de este grupo de instrumentos se da la operación del territorio y se genera su efectivo desarrollo, permitiendo la obtención del suelo necesario para llevar a cabo las actuaciones urbanísticas y sus soportes.

La gestión del suelo abarca las acciones públicas y/o privadas a través de las cuales se promueve la generación de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda, infraestructura pública y soportes urbanos que atienda las necesidades físicas, sociales, económicas y culturales de la población beneficiaria la cual puede participar en dicho proceso, de manera directa o indirecta. La Gestión del suelo incluye actividades tales como la compra y venta de predios e inmuebles, anuncio de proyectos, procesos de enajenación voluntaria y procesos de expropiación por vía judicial y administrativa.

8.1. Anuncio de proyecto

El primer antecedente normativo en el ordenamiento colombiano en el cual aparece regulado el instrumento de gestión de suelo del anuncio de proyecto, fue la Ley 9 de 1989 o ley de reforma urbana. Esta norma preveía la posibilidad que en la determinación de los avalúos de inmuebles en los trámites de adquisición por motivos de utilidad pública o interés social se descontaran incrementos de valor producidos por el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra. A pesar de la vigencia de esta disposición en la Ley 9 de 1989, la misma no fue objeto de aplicación e implementación por parte de las autoridades locales colombianas.

Posteriormente el artículo 18 de la Ley 9 de 1989 fue derogado expresamente por la Ley 388 de 1997. Sin embargo, esta misma ley que modificó y actualizó la mencionada Ley 9, contiene en su artículo 61 la siguiente regulación al mencionado instrumento:

*“(…) **Parágrafo.** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituyen el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.”.*

Por su parte, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.4.1 establece en relación con el anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social que:

“Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata este Capítulo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

Cuando el presente Capítulo se refiera a anuncio de proyecto se entenderá que se refiere al anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.”

A su vez, el artículo 2.2.5.4.2 referente a los efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. Señala que:

“De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.”

En concordancia con lo anterior, para efectos de la reglamentación sobre la protección a moradores y actividades productivas, en los proyectos que constituyen motivo de utilidad pública o interés social en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el Operador Urbano Público podrá hacer el anuncio de proyecto, una vez se cuente con la correspondiente certificación de cumplimiento en la cual conste que el promotor, desarrollador, gestor del proyecto o quien haga sus veces realizó todas las acciones tendientes a garantizar la

protección a moradores y actividades productivas de que trata la reglamentación de que trata el presente documento.

Así, con el anuncio se podrá descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el mismo, y para tal efecto se realizarán los correspondientes avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, los cuales tendrán en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

Ilustración 31. Anuncio de proyecto.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

8.2. Enajenación voluntaria

Este mecanismo jurídico de gestión del suelo tiene su origen en la ley 9 de 1989 o Ley de reforma urbana, sin embargo, con la entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997 se introdujeron modificaciones para su aplicación. Debe entenderse como un mecanismo para la adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o de interés social, que se da cuando el propietario acepta la resolución u oferta de compra realizada por la entidad territorial.

Para la correcta aplicación de este instrumento deben darse las siguientes condiciones a saber:

“El proyecto a desarrollar en el predio a adquirir debe tener coherencia con los objetivos, programas y proyectos fijados por el plan de ordenamiento territorial o el plan de desarrollo municipal

El inmueble debe ser declarado como de utilidad pública o interés social acorde a lo establecido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

El precio del inmueble corresponde al determinado por avalúo comercial y su pago se puede dar en efectivo o en especie con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

El inmueble a adquirir puede ser desarrollado por terceros siempre que garanticen propósito de adquisición.

El ingreso producto de la enajenación voluntaria no se constituye como gravable ni es considerado ganancia ocasional.”

Para la implementación de este mecanismo se prevé una serie de fases las cuales se resumen a continuación:

- 1) Elaboración Oferta de compra.
- 2) Notificación Personal o por Edicto.
- 3) Inscripción oferta en folio de matrícula inmobiliaria.
- 4) Término aceptación 30 días hábiles.
- 5) Si existe rechazo de la oferta, entonces procede la enajenación forzosa.
- 6) Aceptación y promesa.
- 7) Pagos y pactar entrega del predio.
- 8) Escritura de venta ante notaria.

8.3. Enajenación forzosa

Este instrumento de gestión del suelo es una herramienta jurídica prevista desde la Ley de reforma urbana del año 1989, la cual sufrió ajustes y variaciones en su aplicación, con ocasión de la Ley 388 de 1997. En su concepción más amplia, la enajenación forzosa permite la adquisición de bienes inmuebles que no cumplen función social de la propiedad o que se requieran para UAU, con el fin de venderlos en pública subasta.

Para su implementación prevé las siguientes fases:

- 1) Resolución motivada ordenando enajenación.
- 2) Notificación al propietario del inmueble conforme a lo señalado por el C.P.A.C.A.
- 3) Inscripción en folio de matrícula inmobiliaria.
- 4) Dentro de los tres (3) meses siguientes, someter a enajenación forzosa mediante el procedimiento de subasta pública.

En la etapa de publica subasta, se debe señalar la especificación del plazo para urbanización o edificación, no superior al previsto en el plan de ordenamiento territorial y la especificación de declaración de desarrollo o construcción prioritaria. Allí se fija el precio de base de la enajenación (70% del avalúo comercial). Si no se presentan posturas admisibles se debe realizar una segunda subasta (70% avalúo catastral) y si en esta no se presentan posturas admisibles la entidad territorial debe iniciar la expropiación administrativa.

8.4. Expropiación judicial o administrativa

Desde el punto de vista legal, la expropiación se entiende como la acción unilateral del estado en ejercicio de su poder soberano, que consiste en quitarle a alguien su derecho de propiedad y compensarlo con una indemnización, es decir, con un fin justificado hay lugar a la expropiación. En materia urbanística, con la entrada en vigor de la Ley 9 de 1989, se fijaron parámetros para que la figura de la expropiación fuera aplicada como mecanismo de gestión del suelo, sin embargo, con la modificación realizada por la Ley 388 de 1997 se precisaron los motivos por los cuales se puede llevar a cabo la expropiación:

Tabla 13. Destino de los inmuebles a decretar como utilidad pública.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:	<i>a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;</i> <i>b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;</i> <i>c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;</i> <i>d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;</i> <i>e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;</i> <i>f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;</i> <i>g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;</i> <i>h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;</i> <i>i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;</i> <i>j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;</i> <i>k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;</i>
--	--

	<i>l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;</i> <i>m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.</i>
--	--

Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 (hoy artículo 58 de la Ley 388 de 1997). Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley (hoy artículo 58 de la Ley 388 de 1997) también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Los motivos señalados no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

8.4.1. Expropiación administrativa

Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en la tabla 12, identificadas con los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m).

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la Ley.

Así mismo se requiere la declaratoria de condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa, las cuales serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Para llevar a cabo la declaratoria de las condiciones de urgencia se fijaron normativamente, los siguientes criterios de acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate. En este caso, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- 1) Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- 2) El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- 3) Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- 4) La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

8.4.2. Expropiación judicial

Además de lo establecido en materia de la expropiación por vía administrativa, en materia de la expropiación por vía judicial se prevén los siguientes requisitos adicionales para la expropiación por vía judicial:

- 1) Acto administrativo que ordena la expropiación.
- 2) Presentar demanda ante Juez Civil solicitando entrega del predio.
- 3) Consignación de la caución para obtener la entrega.
- 4) El juez profiere sentencia ordenando la expropiación.
- 5) Dictámenes periciales objeción al mismo y pruebas.
- 6) Registro de la sentencia.
- 7) Terminación proceso y archivo.

En armonía con el marco general señalado, para efectos de la reglamentación sobre la protección a moradores y actividades productivas, el Operador Urbano Público conforme a sus competencias, podrá adelantar el correspondiente proceso de expropiación administrativa o judicial cuando a ello haya lugar. En todo caso el proceso debe estar precedido de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa y contar con la correspondiente certificación de cumplimiento expedida por el Operador Urbano Público en la cual conste que el promotor, desarrollador, gestor del proyecto o quien haga sus veces realizó todas las acciones tendientes a garantizar la protección a moradores y actividades productivas de que trata la reglamentación de que trata el presente documento.

8.5. Concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación

El Decreto único Reglamentario 1077 de 2015 en su artículo 2.2.5.5.1 y siguientes, determina las condiciones bajo las cuáles los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, de conformidad con los procedimientos previstos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Así, el citado marco normativo prevé que en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 61A de la Ley 388 de 1997 sólo se aceptará la concurrencia de terceros para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras, proyectos y programas referidos a:

“Artículo 2.2.5.5.2 Proyectos en los cuáles se acepta la concurrencia de terceros.

“(…)

- 1. Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.*
- 2. Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.*
- 3. Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997.*
- 4. Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y*
- 5. Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).*

PARÁGRAFO 1. Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales 1), 2) y 3) señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes y contar con un área superior a una (1) hectárea.

PARÁGRAFO 2. En todos los eventos se deberá acreditar técnicamente que el respectivo proyecto, programa u obra se ajusta a los objetivos y usos del suelo previstos en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen. En el caso de las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano, las adquisiciones deberán estar en

consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.”.

Au vez el artículo 2.2.5.5.3 referente a la ejecución de unidades de actuación urbanística, prevé que dicha ejecución se regirá exclusivamente por lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 y que en tales casos, la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa, con la concurrencia de terceros tendrá lugar cuando:

1. *Se dé inicio a la ejecución de la unidad de actuación una vez hayan sido definidas las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51 %) del área comprometida.*
2. *Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.*
3. *En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo que defina las bases para la actuación.*
4. *La administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.*

Por su parte, el artículo 2.2.5.5.4 del citado Decreto 1077 de 2015, define el contrato o convenio para la concurrencia de terceros en los siguientes términos:

Será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que se prevean, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. *El objeto del contrato o convenio contendrá la descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar, y la determinación de los inmuebles o la parte de ellos a adquirir.*
2. *La obligación clara e inequívoca de los terceros concurrentes con la entidad pública de destinar los inmuebles para los fines de utilidad pública para los que fueron adquiridos dentro de los términos previstos en la ley.*
3. *La relación entre el objeto misional de la entidad competente y los motivos de utilidad pública o interés social invocados para adquirir los inmuebles.*
4. *La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y*

- económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas.*
5. *La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso.*
 6. *La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.*
 7. *La obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.*
 8. *La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición.*
 9. *La determinación expresa de la obligación del tercero concurrente de acudir por llamamiento en garantía o cómo litisconsorte necesario en los procesos que se adelanten contra la entidad adquirente por cuenta de los procesos de adquisición predial a los que se refiere el presente artículo.*
 10. *En cualquier caso, el tercero mantendrá indemne a la entidad expropiante por las obligaciones derivadas del contrato o convenio.*

En consideración a todo lo anterior, en la reglamentación sobre la protección a moradores y actividades productivas, se prevé con arreglo a las normas vigentes en la materia, que los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, y que correspondan a programas y proyectos de renovación urbana, unidades de actuación urbanística - UAU o actuaciones estratégicas - AE formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT vigente de la ciudad, pueden provenir de terceros y en todo caso, el proceso de adquisición por enajenación o expropiación debe contar con la correspondiente certificación de cumplimiento expedida por el correspondiente Operador Urbano Público a través de la cual se establezca que el promotor, desarrollador, gestor del proyecto o quien haga sus veces realizó todas las acciones tendientes a garantizar la protección a moradores y actividades productivas que la reglamentación de que trata el presente documento.

9. CUMPLIMIENTO, SEGUIMIENTO Y CONTROL

9.1. Introducción de la necesidad de hacer seguimiento y control.

La protección a moradores y actividades productivas se define en el marco de nuestro Plan de Ordenamiento Territorial, como una carga urbanística de orden local, la cual debe entenderse integrada en las diferentes acciones y actuaciones urbanísticas a través de las cuales se concreta el modelo de ordenamiento de la ciudad.

A su vez, el Decreto Único reglamentario 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.4.11., prevé que la competencia en materia de control urbano corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 - Código de Policía o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Dichas autoridades son las encargadas de ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Esto, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, cómo de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En desarrollo de lo indicado, para efectos de la reglamentación sobre la protección a moradores y actividades productivas, se prevé con arreglo a la normatividad vigente y aplicable, que las entidades encargadas del control urbano verifiquen el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas incluidas en la reglamentación y conforme a lo aprobado en las respectivas licencias urbanísticas. Así, en caso de incumplimiento tales entidades deben iniciar las acciones a las que haya lugar por la presunta infracción urbanística o por los comportamientos contrarios a su integridad, según lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o derogue.

9.2. Contratos de obligaciones pactadas

La reglamentación de la protección a moradores y actividades productivas permite que los moradores originales y con arraigo en el ámbito de un proyecto y los promotores o desarrolladores de este, tengan claros los parámetros a través de los cuales pueden definir de manera voluntaria e informada, las condiciones para la ejecución del proyecto y el cumplimiento de las obligaciones asociadas a la protección, que se encuentran establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Para ello, la reglamentación prevé que las partes suscriban previo acuerdo, un documento jurídico en virtud del cual precisen las obligaciones a su cargo, los mecanismos de protección a moradores y los acuerdos a los que lleguen.

Ilustración 32. Contrato de obligaciones pactadas.

Reglas claras que garanticen la efectiva Protección a Moradores y Actividades Productivas:

-  1. Condiciones para el **cumplimiento de las obligaciones** acordadas por las partes (desarrolladores y moradores).
-  2. Mecanismos que garantizan el cumplimiento de lo acordado por las partes y las **alternativas de solución en caso de incumplimiento**.
-  3. Condiciones para las **remuneraciones y compensaciones**, establecidas de manera clara, expresa y exigibles.
-  4. **Los plazos de ejecución de lo acordado.**

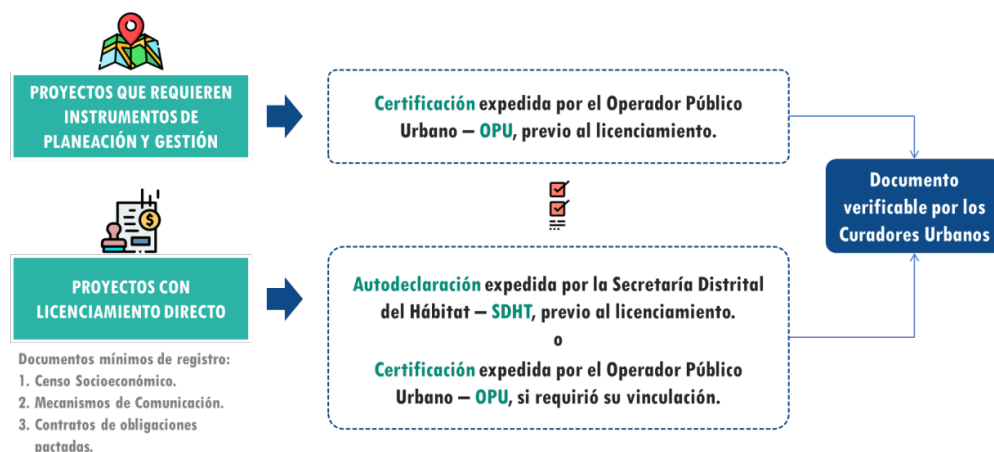
Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

Este documento denominado *Contrato de Obligaciones Pactadas*, corresponde a la materialización de los acuerdos y debe suscribirse con arreglo a las disposiciones civiles y comerciales vigentes en materia contractual en nuestra legislación. En él cual se establecen las condiciones pactadas para el cumplimiento de las estrategias de gestión social, las obligaciones del desarrollador, las obligaciones transitorias para propietarios de viviendas y propietarios de establecimientos de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto, los deberes y derechos asumidos por cada una de las partes, los mecanismos que garantizarán el cumplimiento de lo pactado y las alternativas de solución en caso de incumplimiento de las partes.

Este instrumento busca fijar de manera clara las reglas que garantizan la efectiva protección a moradores y actividades productivas, debe constar por escrito, tener definido su plazo de ejecución, y señalar obligaciones, claras, expresas y exigibles, que sean susceptibles de ser requeridas judicial y/o extrajudicialmente.

9.3. Seguimiento de las obligaciones de protección a moradores y actividades productivas.

Ilustración 33. Verificación del cumplimiento de la política.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

9.4. Certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas en instrumentos de planeación y gestión

El cumplimiento en políticas públicas está asociado a la eficacia y con ello, al logro de los objetivos, metas y propósitos que hayan sido establecidos durante el proceso de formulación de la política. Para el caso de la política pública de protección a moradores y actividades productivas, es necesario certificar que los desarrolladores cumplan con las obligaciones establecidas en el Decreto 555 de 2021, especialmente en lo que se refiera a las formas de vinculación a los proyectos, los mecanismos de restitución de aportes, la materialización del derecho de preferencia, las obligaciones transitorias y las estrategias sociales. Para la expedición de tal certificado se hará extensivo a todos los instrumentos de planeación y gestión que requieren del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, lo contenido en el parágrafo 2 del artículo 497 del Decreto 555 de 2021, el cual establece como obligación de los Operadores Públicos Urbanos, la expedición de un certificado de cumplimiento de moradores y de actividades económicas para los Planes Parciales de Renovación Urbana.

9.5. Autodeclaración de cumplimiento de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas en licenciamiento directo

Para proyectos que no requieran la formulación de un instrumento de planeamiento, sino que puedan desarrollarse mediante la solicitud de licencias de urbanismo y de construcción ante las curadurías urbanas, se requiere establecer un mecanismo sumario que permita constatar que el desarrollador está surtiendo los procedimientos para dar cumplimiento a la política de protección a moradores y actividades productivas de manera previa al otorgamiento de la licencia. El mecanismo idóneo para esto es la autodeclaración, entendida como el mecanismo mediante el cual el desarrollador manifiesta de manera explícita la observancia de los requisitos de la política de protección a moradores y actividades productivas.

La Secretaría Distrital del Hábitat definirá el procedimiento y los medios para la implementación de la autodeclaración, la cual irá acompañada de tres documentos: el censo socioeconómico de los moradores y las actividades productivas del ámbito de intervención, la estrategia de divulgación, información y pedagogía sobre los alcances de la intervención entre los moradores y los contratos de obligaciones pactadas suscritos entre las partes. Esta información, debe suministrarse de forma completa, veraz, suficiente, comprensible, precisa, idónea y verificable y libre de alteraciones, tachones, enmendaduras, modificaciones.

En ese sentido, el desarrollador se hace responsable frente a la documentación que reporte y allegue en la autodeclaración, no obstante, la Secretaría Distrital del Hábitat verificará la consistencia de los documentos presentados para emitir la autodeclaración. En caso de que el desarrollador allegue información incompleta o que no se ajuste a los parámetros, la Secretaría Distrital del Hábitat podrá denegar la expedición de la autodeclaración y el desarrollador deberá subsanar la información inconsistente y volver a radicar la información corregida.

El Curador Urbano como entidad encargada de la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificaciones vigentes en cada Distrito o municipio, previo al otorgamiento de licencias urbanísticas, será en encargado de solicitar en cada acción o actuación urbanística la presentación de la certificación de cumplimiento para los instrumentos de planeación y gestión y de la autodeclaración para los proyectos que se desarrolla con licenciamiento directo, y así se garantizara la aplicación de la política de protección a moradores en cada uno de los ámbitos, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021.

9.6. Control urbano

La entidad de control urbano competente deberá verificar el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas de las que trata el presente decreto conforme a lo aprobado en las respectivas licencias urbanísticas, y en caso de incumplimiento, iniciar las acciones a las que haya lugar dentro de sus competencias por la presunta infracción urbanística o

comportamientos contrarios a su integridad, según lo establecido en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o derogue, cuando sea de su conocimiento.

9.7. Mesa técnica intersectorial de moradores y actividades productivas

La Comisión Intersectorial para la Gestión del Suelo, reglamentada a través del artículo 30 del Decreto 546 de 2007, modificado por el Decreto Distrital 514 de 2016 *es la* instancia que tiene por finalidad la coordinación, orientación y estudio permanente de políticas, métodos e instrumentos de gestión de suelo para la ejecución de actividades del desarrollo urbano. En el marco de esta Comisión, se identifica la necesidad de establecer una Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas, con el objeto de generar la articulación interinstitucional y el proceso de toma de decisiones respecto al desarrollo y cumplimiento de las disposiciones asociadas con la protección a moradores y actividades productivas definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 en el marco de la Política de Revitalización y Protección a Moradores y Actividades Productivas.

Este esquema institucional liderado por la Secretaría Distrital del Hábitat para la protección de moradores y actividades productivas busca la confluencia de recursos y servicios institucionales focalizando esfuerzos, recursos económicos, logísticos y humanos. Además, permitirá mejorar los flujos de intercambio de información, aprovechar las capacidades, maximizar resultados, reducir costos, lograr un mayor compromiso y facilitar la toma de decisiones gracias a una clara definición de prioridades.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas tendrá como función la planeación, ejecución, regulación, gestión, defensa, control, seguimiento y evaluación de la política de moradores y actividades productivas con el acompañamiento de organizaciones formalmente constituidas representantes de los moradores de las comunidades interesadas y de representación de gremios y asociaciones afines.

La Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas donde participan los distintos actores comprometidos con la Política deberá adoptar su reglamento operativo y estará presidida por los siguientes miembros permanentes con voz y voto:

El/la Secretario/a Distrital del Hábitat o su delegado(a) quien la presidirá

El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Planeación o su delegado(a).

El/la Secretario/a Distrital de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico o su delegado(a).

El Representante legal del Operador Urbano Público o su delegado(a).

En caso de requerirse la participación de otras entidades del nivel distrital o nacional en la Mesa Técnica o representantes gremiales o comunitarios, estos se podrán convocar en calidad

de invitados teniendo en cuenta las disposiciones previstas en la política pública de participación incidente para el Distrito Capital adoptada mediante Decreto Distrital 503 de 2011 o la norma que lo modifique o sustituya.

En caso de requerirse la participación de otras entidades del nivel distrital o nacional en la Mesa Técnica, estas se podrán convocar en calidad de invitadas conforme a sus competencias.

Es importante aclarar que la creación de este espacio técnico no modifica la estructura (funciones e integrantes) de la Comisión intersectorial de Gestión del Suelo, la cual es la instancia de coordinación distrital que está por encima de los espacios técnicos que se creen al interior.

Para ello, se consultó a la Secretaría General la viabilidad de crear dicha instancia, recibiendo concepto favorable de parte de esa entidad el día 2 de febrero de 2023. Al respecto la Dirección Distrital de Desarrollo Institucional de esa entidad manifestó:

“se debe exponer de manera explícita si el espacio técnico que establece el parágrafo primero del artículo 30 que se cita anteriormente, se transformará en la Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades o es un espacio nuevo que se crea al interior de la Comisión Intersectorial, teniendo en cuenta que la creación de estos espacios técnicos son para brindar el soporte técnico y logístico a la Secretaria Técnica de las Comisiones Intersectoriales para el oportuno y eficiente desarrollo de su labor (Artículo 6, Decreto 546 de 2006).

Ahora bien, el Acuerdo 257 de 2006 establece en el artículo 32 que el sistema de Coordinación de la Administración Distrital es el conjunto de políticas, estrategias, instancias y mecanismos que permiten articular la gestión de los organismos y entidades distritales, de manera que se garantice la efectividad y materialización de los derechos humanos, individuales y colectivos, y el adecuado y oportuno suministro de los bienes y la prestación de los servicios a sus habitantes.

Por ello, según lo expuesto anteriormente, es necesaria la articulación entre la Política de Moradores y Actividades Productivas, el espacio de coordinación técnico y las estrategias que refiere el Decreto 555 de 2021, entre ellas la participación ciudadana. Así las cosas, este espacio se podría constituir al interior del documento de formulación de la política cuyo objetivo de este espacio será el seguimiento y control del cumplimiento de la política.

Se concluye entonces que la creación de este espacio técnico no modifica la estructura (funciones e integrantes) de la Comisión intersectorial de Gestión del Suelo, la cual es la instancia de coordinación distrital que está por encima de los espacios técnicos que se creen al interior”

Asimismo, en el marco de las acciones o actuaciones urbanísticas donde se requiera la aplicación de la Política de Protección de Moradores y Actividades Productivas, la Secretaría Distrital del Hábitat, brindará orientación e información relacionada con su alcance, derechos y deberes de los diferentes actores vinculados en el proceso.

En todo caso los Operadores Urbanos Públicos deberán desarrollar acciones de información y por solicitud del interesado dar acompañamiento y asesoría relacionadas con la aplicación de la Protección a Moradores y Actividades Productivas.

9.8. Seguimiento y evaluación de la protección a moradores y actividades productivas

En el ciclo de políticas públicas, el seguimiento y la evaluación tienen la función de aportar información para el ajuste de la política. En ese sentido, el seguimiento es un proceso sistemático que permite a los tomadores de decisión señalar el rumbo que debe seguir la política a través de la identificación de los avances, las fortalezas y los logros alcanzados, así como también de las debilidades y retrocesos en materia de las metas trazadas.

Tal y como lo señalan Görgens-Albino y Kusek (2009), el seguimiento es la función permanente de acopiar y examinar sistemáticamente la información sobre indicadores previamente definidos y que les permiten a las entidades públicas observar el progreso y el cumplimiento de los logros y objetivos, así como el uso de los recursos asignados para llevar a cabo una intervención.

Dado que las intervenciones públicas pretenden contribuir a solucionar problemáticas sociales y al mejoramiento de la calidad de vida de las personas, resulta indispensable contar con información relevante que permita para valorar y retroalimentar periódicamente a los responsables de las intervenciones, con el fin de garantizar políticas que contribuyan efectivamente a la solución de las problemáticas.

Un correcto seguimiento a las intervenciones descansa el establecimiento de un sistema de indicadores debido a que, a través de ellos, se pueden establecer mediciones periódicas y con ellas rutinas en las entidades públicas que hagan posible una cultura organizativa orientada al monitoreo y control de las intervenciones públicas. Los indicadores representan los medios de verificación de la implementación de las políticas por cuanto permiten observar cómo se comportan y varían en el tiempo las variables que componen las políticas públicas.

Desde el punto de vista de la política de protección a moradores y actividades productivas, el seguimiento constituye una componente transversal dada la necesidad de corroborar el efectivo involucramiento de los moradores en la ejecución de los proyectos que se adelanten. En ese orden de ideas, es necesario que los proyectos de revitalización urbana planteen desde la etapa de estructuración, las variables que deben ser objeto de monitoreo y control, pensando siempre en la permanencia de los moradores como objetivo final y para ello el censo socioeconómico debe ser un insumo fundamental que aporte a la construcción de una línea de base (Universidad de Los Andes, 2022) o situación inicial de los moradores, con el

fin de que, a través del Plan de Gestión Social y de los contratos de obligaciones pactadas, se puedan mitigar los impactos causados a dicha situación inicial de los moradores.

Las metodologías para el seguimiento y evaluación de la política de protección a moradores y actividades productivas deberán ser establecidas por La Secretaría Distrital del Hábitat y la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco de un marco de referencia más grande el cual es el sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial del que habla el artículo 584 del Decreto 555 de 2021. En el marco de este sistema, deberán diseñarse las metodologías, métodos y técnicas de evaluación para la política de protección a moradores y actividades productivas. De la aplicación de las metodologías de recolección, sistematización, procesamiento y análisis de la información sobre la ejecución de la política, podrán estructurarse informes que hagan parte del Expediente Distrital del que habla el artículo 584. Así mismo, los resultados que se obtengan de aplicar las técnicas y métodos de seguimiento y de evaluación, deberán ser socializados en el marco de la Mesa Técnica Intersectorial de Moradores y Actividades Productivas, derivada de la Comisión Intersectorial de Gestión del Suelo, instancia que tendrá a cargo la responsabilidad de tomar decisiones sobre los ajustes en la implementación a los que haya lugar.

Ilustración 34. Gobernanza, seguimiento y transición.



Fuente: Elaboración propia, SDHT, 2023.

10. OTRAS DISPOSICIONES.

10.1. Información y pedagogía.

La construcción de confianza entre los distintos actores que participan de los procesos de revitalización urbana descansa en el diseño de estrategias y mecanismos de comunicación lo cual incluye las formas de circulación de la información, la concertación de las acciones y la

participación de los moradores y actividades productivas en la estructuración y ejecución de los proyectos. La importancia de la comunicación y pedagogía acerca de la naturaleza, alcance y contenidos de los proyectos estriba en que aumenta la representatividad y la gobernanza de estos, a la vez que contribuye a la mitigación de potenciales conflictos entre los actores.

La ideación, conceptualización y puesta en práctica de las acciones y actividades de comunicación y pedagogía debe partir del entendimiento de quiénes son los moradores y actividades productivas de un determinado ámbito de intervención y sus necesidades. Para ello, es importante partir del censo socioeconómico para determinar las características demográficas, socioeconómicas y educativas de la población residente en un área para diseñar estrategias comunicativas que se adapten a las necesidades de tales públicos.

Si bien es potestad de cada proyecto definir los mecanismos de comunicación y pedagogía que se utilizarán para socializar la naturaleza, objetivos, alcance y alternativas de vinculación que tendrán los moradores y las actividades productivas, a continuación, se ofrece un lineamiento general para cumplir satisfactoriamente con este propósito transversal:

a. Identificación y análisis de actores

A parte de contar con el listado censal de los moradores (independientemente de su calidad jurídica de tenencia) y de las actividades productivas de la zona objeto de intervención, es necesario tener un mapa de actores comunitarios que faciliten la interacción con los moradores y que los aglutinen. Dentro de este tipo de actores se encuentran, que agrupen a la población en la zona de intervención, esto es Juntas de Acción Comunal, instancias y espacios de participación ciudadana y organizaciones comunitarias.

El análisis de cada categoría de actores debe hacerse a la luz de dos variables fundamentales:

Afinidad: entendida como el nivel de coincidencia y cercanía que pueda tener un morador y o organización con el proyecto. Entre mayor afinidad exista se entenderá que el morador u organización está a favor y entre menos afinidad exista se entenderá que su posición es contraria a la implementación de los proyectos. Existe un rango de opciones con la que se puede categorizar la afinidad de un actor: a favor, a favor con objeciones, distante y opuesto.

Influencia: entendida como la capacidad de un actor de movilizar recursos humanos, económicos o de opinión a favor o en contra de un proyecto. La influencia puede ser definida como alta, media o baja.

La identificación y análisis de la afinidad e influencia de las diferentes categorías de actores es determinante para definir las estrategias participativas a realizar, las metodologías más favorables y las maneras de ganar legitimidad y confianza para el proceso de formulación del proyecto.

b. Información para la participación

Se deberá desplegar una estrategia de socialización y divulgación con los moradores y los demás grupos de interés identificados. Se deben elaborar los documentos, presentaciones, cartografías, infografías y cualquier otro material pertinente para realizar la socialización de los objetivos del proyecto y de las alternativas de vinculación al mismo. Así mismo, se deben definir el número de espacios de diálogo que se adelantarán y las metodologías que se utilizarán para propiciar la discusión y para registrar y sistematizar los insumos, propuestas y discusiones que planteen los diferentes actores.

En materia y organizativa es necesario definir con suficiente anterioridad el lugar de los encuentros y garantizar que se cuente con las condiciones logísticas para llevar a cabo los ejercicios.

Los ejercicios de participación deberán, además de estar dirigidos a informar, a la construcción de acuerdos entre los moradores, las actividades productivas y los desarrolladores. Las metodologías a utilizar pueden incluir, pero no están limitadas a talleres participativos, cartografía participativa, cuestionarios o encuestas, grupos focales, recorridos por el territorio, entre otros.

c. Sistematización y categorización de aportes

Es necesario contar con una herramienta de recolección y clasificación de los aportes ciudadanos que garantice su trazabilidad de estos (quién, cómo y cuándo se realizó el aporte) y permita su posterior análisis de viabilidad. Es necesario que todo el proceso participativo quede documentado con sus respectivos soportes de tal manera que contribuya como validación social. El proceso de diálogo debe permitir a los ciudadanos ser escuchados acerca de sus inquietudes, expectativas y necesidades respecto a los proyectos.

10.2. Proceso de participación ciudadana en el portal LegalBog Participa

En consideración a la información recaudada en las fases anteriores, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 – C.P.A.C.A, respecto del deber de información al público y, atendiendo lo dispuesto en el Decreto Distrital 474 de 2022 “Por medio del cual se adopta la Política de Gobernanza Regulatoria para el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”, el cual, establece en su artículo 10 lo siguiente:

Artículo 10.- Consulta pública de los proyectos de actos administrativos y/o específicos de regulación. Cuando se trate de proyectos de actos administrativos y/o específicos de regulación, en cumplimiento del numeral 8 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, se deberán publicar en el portal único LegalBog Participa por un término mínimo de cinco (5) días hábiles, plazo en el cual se recibirán las opiniones, observaciones, sugerencias o propuestas de la ciudadanía o grupos de interés” (...). Subrayado fuera del texto original

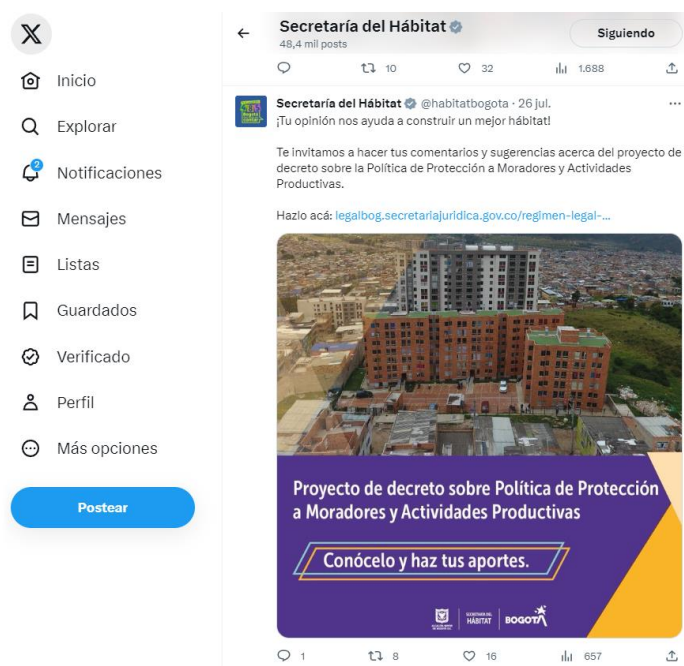
La Administración Distrital procedió a publicar el día 18 de julio de 2023, el proyecto de decreto objeto de la solicitud en el portal LegalBog Participa, donde estuvo disponible hasta el jueves 10 de agosto de 2023 hasta las 23:59 horas.

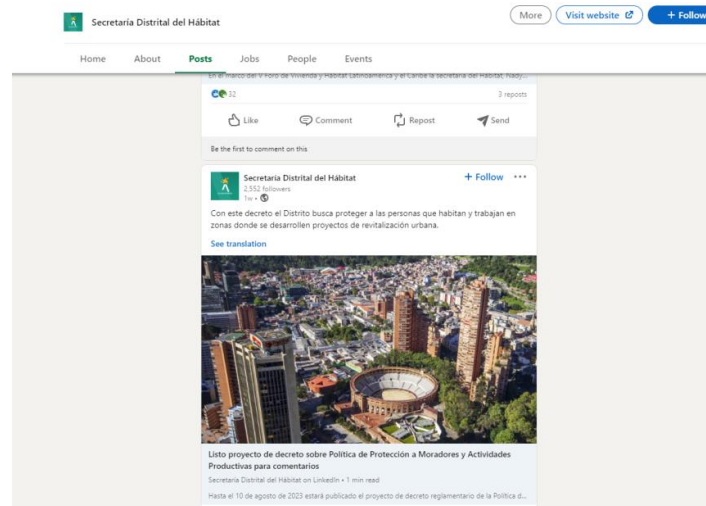
Cabe resaltar que, por tratarse de una reglamentación tan importante para la ciudad, la Administración Distrital consideró oportuno ampliar el término mínimo establecido de cinco (5) días hábiles y extenderlo a un total de quince (15) días hábiles, plazo en el que los ciudadanos y ciudadanas interesados pudieron revisar en su totalidad la reglamentación propuesta y hacer las observaciones y/o recomendaciones a las que hubo lugar, las cuáles fueron sistematizadas, valoradas y respondidas por parte de la administración.

En este punto debe indicarse que, a efectos de comunicar de la manera más eficiente posible a la ciudadanía y a los diferentes grupos de interés, que el proyecto se encontraba disponible en LegalBog para comentarios y observaciones, se utilizaron varios canales de información, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Envío de correo electrónico el 19 de julio a una base de datos de más de cuatrocientos (400) correos electrónicos de los participantes de los grupos focales, de los talleres participativos y de otros grupos de interés ciudadano, con los que ha trabajado la Secretaría Distrital del Hábitat.
- Publicación en las redes sociales de la Secretaría Distrital del Hábitat (twitter y LinkedIn).

Ilustración 35. Publicación en redes sociales.





Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat, 2023.

- c. Emisión del programa de radio (podcast) en la emisora DC Radio del Instituto Distrital de Participación y Acción Comunal - IDPAC, emitido al aire el viernes 28 de julio y disponible para consulta e información en el enlace: Hábitat por Bogotá Pódcast | Secretaría del Hábitat (habitatbogota.gov.co).
- d. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat informando sobre la publicación del proyecto de decreto en LegalBog, junto con el ABC del Decreto disponible en el enlace: <https://www.habitatbogota.gov.co/prensa/noticias/listo-proyecto-decreto-sobre-politica-proteccion-moradores-actividades-productivas-comentarios>

Finalmente, es de señalar que como resultado de la publicación en el Portal LegalBog Participa, se recibieron 488 observaciones, mismas que fueron valoradas y respondidas por la Secretaría Distrital del Hábitat, en concurso con RenoBo, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría de Desarrollo Económico y publicadas el 5 de septiembre en la plataforma LegalBog en el siguiente link: Régimen Legal | Secretaría Jurídica Distrital (secretariajuridica.gov.co)

Bibliografía

Colombia, C. d. (1997). *Ley 388*. Ibagué, Tolima.

Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, Corporación Autónoma Regional del Guavio, Corporación Autónoma Regional de la Orinoquia. (2019). *Resolución 0957 de 2019. Ajuste y actualización del POMCA Río Bogotá*. Bogotá D.C.

DANE. (11 de 04 de 2023). *dane.gov.co*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda – CNPV*. Colombia.

Milne, E.-J., Mitchell, C., & Lange, N. (2012). *The handbook of participatory video*. 1. ed. [s.l.] AltaMira Press.

Planeación, S. D. (2004). *Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial*. Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Planeación, S. D. (2021). *Anexo 07. Decreto 555 de 2021*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Planeación, Secretaría Distrital de. (2021). *Decreto 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial. Bogotá Verdece 2022-2035*. Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor de Bogotá.

Secretaría Distrital de Ambiente. (2019). *Resolución 2304*. Bogotá.

Sostenible, M. d. (2006). *Resolución 627*. Bogotá.