

Decreto 364 de 2013

Modificación excepcional del POT de Bogotá

Análisis y efectos para el sector empresarial de la
ciudad.

Septiembre 24 de 2013



I. Efectos del POT en el sector empresarial.

II. Conclusiones

III. El papel del sector privado.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

La decisión

- Promueve acciones de adaptación al cambio climático y fortalece la gestión del riesgo.
- Reconoce los esfuerzos que la ciudad y la región han hecho para avanzar en la integración regional y la importancia de concretar agendas públicas para el desarrollo de los proyectos de interés común.
- Vincula la Planeación Distrital al Sistema de Planeación Regional.
- Pretende controlar los procesos de expansión y conurbación.
- Fortalece los instrumentos de planeación, gestión y regulación del mercado del suelo para la región.
- Política de productividad y empleo con énfasis en el mercado interno y economía popular.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

Alertas

- El cuerpo normativo asociado a la adaptación al cambio climático y gestión del riesgo no está completo y algunas competencias institucionales están por definir: delimitación de áreas protegidas y competencia para su administración y mantenimiento, plan distrital para la gestión del riesgo, política de ecourbanismo e incentivos para las construcciones sostenibles.
- Persiste la debilidad institucional y política para lograr acuerdos y concretar agendas públicas en la región principalmente en: transporte carga (corredores y áreas logísticas) y pasajeros, infraestructura vial, medio ambiente y usos del suelo.
- No hay propuestas, proyectos ni instrumentos claros que desarrollen las políticas y procesos de integración de Bogotá con la región: saneamiento, recurso hídrico, transporte, vivienda, localización de actividades productivas, usos del suelo.
- ¿Cómo potenciar el nivel competitivo (innovación) y aprovechar el capital humano calificado de Bogotá?

Efectos

- Pérdida de oportunidades para el desarrollo sostenible y crecimiento en la productividad y competitividad de la región.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

La decisión

- Reconoce la diversidad y mezcla de actividades /usos existentes en la ciudad.
- Reclasifica los usos así: de usos principal, complementario y restringido a usos convencionales y restringidos definiendo para ambas categorías acciones y medidas de mitigación a cargo del propietario o promotor.

Alertas

- Debilidad en el control urbanístico a cargo de las Alcaldías locales.
- Discrecionalidad para habilitar usos restringidos
- Aumento en la demanda de consultas y conceptos por parte de las Curadurías Urbanas y las Entidades Distritales.

Efectos

- Se amplió la posibilidad de localizar industrias y otras actividades productivas en las áreas de económica intensiva, ejes viales y áreas de integración económica.
- Aumenta el riesgo de conflicto por incompatibilidad de usos de servicios y comercios en zonas residenciales.
- Abre escenarios para la corrupción.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

La decisión

- Establece una norma urbana de carácter general para la ciudad en función de la capacidad de soporte de las infraestructuras actuales y las necesidades de VIP, espacio público y equipamientos.
- La norma general propone equilibrar la plataforma urbana de la ciudad.

Alertas

- La norma general no logra evidenciar la ciudad que se quiere y se convierte en una suma de artículos cuya intención no va más allá de regular la acción urbanística.
- Estandarizar la norma puede desconocer la heterogeneidad y las necesidades económica, social, físicas y cultural de los diferentes sectores de la ciudad.
- Las fórmulas para la aplicación de las normas son complejas y pueden ser de diversa interpretación.

Efectos

- No se tiene certeza de la calidad urbana e imagen de ciudad
- No hay certeza de cuándo Bogotá va a lograr el equilibrio territorial enunciado porque las responsabilidades del desarrollo urbano están ligadas a la acción del sector privado y dependen de la dinámica del mercado.
- Debilitamiento del rol del Distrito en las funciones públicas.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

Simplificación normativa

La decisión

- Produce un solo cuerpo normativo para simplificar las normas.

Alertas

- Las facultades para asignar usos y producir normas generan discrecionalidad.
- Falta estudios técnicos para la toma de decisiones y el desarrollo normativo.
- Conflicto de norma por contradicción o competencias.

Efectos

- Atrasa la toma de decisiones para la concreción de los proyectos e inversión públicas y privados por ausencia de estudios o vacíos en la norma.
- Aumenta los trámites ante las entidades públicas.
- Favorece la corrupción.

I. Efectos del POT en el sector empresarial.

La decisión

- Establece nuevas cargas y obligaciones urbanísticas para la generación de espacio público, equipamientos, infraestructura urbana y VIP.
- Mantiene y crea los fondos para capturar los recursos generados por las cargas y obligaciones.

Alertas

- No se tienen resultados positivos del manejo de los fondos ya creados en la ciudad. Ejemplo: estacionamientos públicos.
- No hay herramientas ni instrumentos claros para controlar el precio del suelo.

Efectos

- Las cargas u obligaciones se van a trasladar al usuario final traducido en mayores costos de los productos inmobiliarios.
- Desincentivos para la construcción de proyectos en Bogotá.
- Aumento de la desconfianza en el manejo de recursos depositados en los fondos.
- El espacio público, equipamientos e infraestructura urbana esperada, responde más a la dinámica del mercado y no a la priorización de la inversión en virtud de un modelo urbano.

II. Conclusiones

1. **Definir los proyectos, las prioridades, estrategias, acciones y tiempos** para que se cumpla con los objetivos de la estrategia regional.
2. **Compactar el área central de la ciudad** para reducir las presiones de urbanización en los bordes tiene sentido siempre y cuando se **garanticen las condiciones de infraestructura, normativas, jurídicas, financieras y administrativas suficientes para lograr los objetivos del modelo de ordenamiento**. De lo contrario, la estrategia puede ser contraria a los propósitos y presionar el desarrollo de urbanizaciones y actividades económicas en la Sabana, donde se ofrece más suelo y más barato, más facilidades, menos obligaciones y mayor agilidad en los procesos de aprobación de licencias.
3. La integración socioeconómica del territorio debe cumplirse no solo con la promoción de VIP en el centro ampliado, sino también con la garantía de **promover y facilitar condiciones para la generación y consolidación de los servicios urbanos y la generación de actividad productiva**.
4. Dejar al mercado **la formulación de las operaciones estratégicas y su aprobación en cabeza de la SDP distorsiona la visión estratégica del modelo social y económico del ordenamiento y genera discrecionalidad**.

II. Conclusiones

5. La **mezcla de usos es una estrategia que requiere establecer las reglas de juego claras**, un marco regulatorio completo, una institucionalidad articulada y adecuada capaz de garantizar el seguimiento y control urbano.
6. Se **debe dar agilidad a la implementación del SITP**, así como a **la realización de estudios y reglamentaciones de los proyectos diferentes modos de transporte** con el fin de consolidar el sistema de movilidad en la ciudad y la región.
7. La **norma urbanística conduce a la construcción de una ciudad predio a predio, y no permite visualizar la calidad ni el tipo de urbanismo que la ciudad necesita**. El resultado del cuerpo normativo es mas un conjunto de normas que un instrumento para consolidar un modelo urbano.
8. Es necesario **precisar el marco regulatorio estratégico para garantizar que el principio de simplificación normativa** se cumpla sin generar marcos de incertidumbre para la inversión ni discrecionalidad en las decisiones.

III. El papel del sector privado

- Realizar modelaciones urbanísticas y económicas para verificar el impacto de las normas en la estructura financiera de los proyectos.
- Promover y apoyar la realización de estudios, suministro y producción de información especializada necesaria para avanzar en la reglamentación y la definición de los proyectos de ciudad.
- Promover iniciativas de proyectos urbanos en las zonas de oportunidad identificadas.
- Participar en la concertación público-privada para la toma de decisiones.
- Fortalecer el control social:
 - Definir e implementar instrumentos de seguimiento y control.
 - Seguimiento a la dinámica económica y productiva.
 - Seguimiento a indicadores de calidad de vida.
 - Construcción de indicadores urbanos.
- Exigir rendición de cuentas al Distrito.

Gracias