Preguntas y sugerencias de la comunidad



Martha Rodríguez

“¿Por qué se subdividió el barrio y no se tomó en su totalidad?”

Respuesta

1. Respecto a esta inquietud se presentan dos aclaraciones:

   Si bien el Plan Parcial Centro San Bernardo presenta una delimitación específica, al igual que el Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, ambos hacen parte de una intervención integral que se ha denominado pieza San Juan - San Bernardo, la cual prevé acciones de revitalización en materia de espacio público como la Apertura de espacio público en el borde nororiental San Juan de Dios, articulación del Barrio San Bernardo con : a) San Juan a través de la Alameda Occidental sobre la Carrera 13, b) Centro Histórico a través de intervención paisajística sobre la Calle 2, c) Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio a través de parque Central sobre la Carrera 12) equipamiento para el cuidado de población vulnerable y la productividad, valoración del patrimonio materia e inmaterial, productividad económica del territorio y movilidad.

1. La formulación de varios planes parciales al interior del barrio, responde también a aspectos como:

a) Delimitaciones normativas de instrumentos de planeamiento de mayor jerarquía al del Plan Parcial, los cuales deben ser acogidos por los procesos de formulación de la ERU.

b) Procesos de planificación en los que no es aconsejable que que el área de delimitación del plan parcial no sobrepase las 10 hectáreas, con el fin de viabilizar en un mediano plazo su ejecución. (San Bernardo Tercer Milenio 8, Ha, Centro San Bernardo 7,15 Ha, Sector entre Calle 1 y Calle 2, entre Carrera 10 y Av. Caracas 10 Ha).

Sonia Murillo

“Me gustaría saber ¿qué se ha pensado con relación a las entidades culturales que llevamos trabajando más de 25 años en el barrio y tenemos un reconocimiento local? En un espacio pequeño no podemos realizar las labores.”

Johana

“Teniendo en cuenta que la referencia de la gran sombrilla distrital que se mencionó como el POT o el decreto 190... ¿Cómo ve la ERU el POT que viene siendo concertado, enfocado como eje estructurador principal de patrimonios integrados en el marco del nuevo POT y PEMP del Centro Histórico, del San Juan y su área de influencia en el Plan Parcial propuesto Centro San Bernardo?”

Respuesta

El Plan Parcial Centro San Bernardo plantea varias estrategias para revitalizar el territorio, dentro de estas se encuentra la valoración del patrimonio material e inmaterial presente en el barrio, a partir de acciones concretas como:

- ✓ **Permanencia y conservación de 5 inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural, en la categoría de Conservación Tipológica, localizados sobre la Carrera 11, en la Manzana 31.**
- ✓ **La identificación y definición de acciones para garantizar la permanencia de inmuebles que si bien no se encuentran catalogados como Bienes de Interés Cultural presentan valores arquitectónicos (inmuebles años 40- 50).**
- ✓ **La valoración y definición de acciones para el fortalecimiento del patrimonio inmaterial del barrio presente en oficios como los de los muebleros, los vidrieros, los comercios tradicionales, así como en las actividades culturales y artísticas presentes en el territorio.**

Liz Torres

“¿Cuáles son los cronogramas para Centro San Bernardo y Ciudad Salud o Complejo San Juan de Dios?”

HUPACA Artemanual

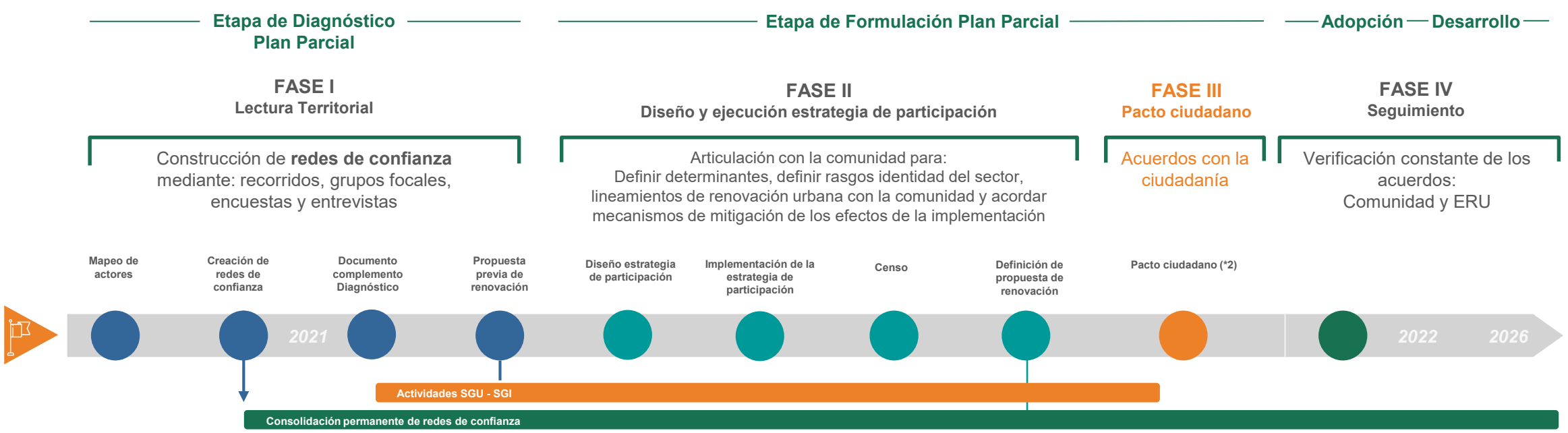
“Plan Parcial Centro San Bernardo, a diciembre radicar, ¿en cuatro meses debemos decidir sobre nuestro barrio o ya está decidido por nosotros?”

Respuesta

El Plan Parcial Centro San Bernardo no se encuentra aún formulado. La formulación se construirá a través de procesos participativos que se iniciarán en el mes de septiembre.

Metodología de participación e inclusión social en el proyecto

Ver **detalle**



Pedro Gómez

“Es importante que nos concreten: nos vamos a quedar o nos proyectan nuestra salida. Estamos convencidos de generar un Plan de Desarrollo Social económico. Nuestros predios no solo nos garantizan un espacio físico de habitabilidad sino de una renta a quienes no tenemos una empleabilidad permanente y a varias personas que ejercemos como cuidadores de personas con discapacidad cognitiva y física, y el solo pensar en un traslado se generan procesos complejos, estamos instalados en el territorio.”

José Rodríguez T.

“¿Cómo garantizar la permanencia de los moradores, arrendatarios, el sector económico de empresas e industrias presentes en el territorio sin que sean expulsados y cómo a la población o residente pero que trabaja en el barrio?”

Francisco Mancera

“Se debería tener en cuenta o ser privilegiados los propietarios o tenedores de los predios en el proyecto en cuanto a la solución de vivienda y comodidad de las mismas, tener presente el personal que quiere seguir pernotando en el barrio y dar solución a los mismos.”

Gabriel Hernández M.

“¿Cómo van a igualar o mejorar la situación de quienes habitamos el polígono que buscan intervenir con el Plan Parcial San Bernardo Centro?”

“¿Qué mecanismos se van a utilizar para que los moradores sigamos habitando el barrio después de la intervención? ¿Estos mecanismos ya se han usado? ¿Cuáles han sido sus resultados?”

Respuesta

La formulación del Plan Parcial Centro San Bernardo plantea que las etapas de formulación y desarrollo se surtan a través de procesos participativos con la comunidad. Con base en los resultados de este proceso, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, definirá esquemas para la vinculación de los propietarios de suelo, y alternativas para la permanencia de los actuales residentes, comerciantes y actividades económicas propias del sector.

Estas alternativas serán socializadas con la comunidad en el marco del Proceso Participativo que se inició en el mes de julio de este año y de acuerdo al cronograma presentado.

Respuesta


Habitar
Vivienda
Memoria y patrimonio
Historia de los territorios
Reverdecer
Espacio público activo y seguro
Centro del barrio San Bernardo
Fortalecimiento Económico
Primeros pisos activos comercio y servicios
Ciudad Cuidadora
Oferta Integral
Movilizarse
Transporte público y espacio peatonal

Respuesta

El Plan Parcial Centro San Bernardo plantea 6 estrategias, que definen la propuesta de intervención en el territorio:

Habitar:
Oferta de vivienda de Interés Prioritario (VIP), de Interés Social (VIS) y en arriendo dirigida a sus actuales residentes y nueva población.
Mezcla de usos con la vivienda (comercio y servicios).

Ciudad cuidadora:
Oferta de equipamientos dirigidos a los residentes, grupos etarios y población en condiciones de vulnerabilidad (adulto mayor, primera infancia y mujeres cabeza de familia).

Reverdecer:
Sistema de infraestructura verde (parques, alamedas, paseos peatonales de escala barrial), que conectarán en plan parcial con el espacio público propuesto por el Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, la Alameda Occidental del San Juan de Dios y el paseo comercial y cultural de la Calle 2 del PEMP del CHB.
Mayor arborización y permeabilidad del suelo, ofreciendo soluciones basadas en la naturaleza.
Iluminación en las zonas peatonales y el espacio público.

Respuesta

Movilizarse:
Desarrollo orientado al transporte urbano sostenible (DOT).
Desarrollo con mayores densidades y usos mixtos, sobre la Avenida Caracas, la Carrera Décima y entorno a la Estación Calle 1 de la PLMB.
Mejora de la red peatonal y desarrollo de ciclo rutas al interior del barrio.

Memoria y Patrimonio:
Identificar, valorar y preservar el patrimonio material e inmaterial del barrio.
Definición de acciones para garantizar la permanencia de los inmuebles declarados bienes de interés cultural.
Definición de acciones para garantizar la permanencia de inmuebles que, si bien no se encuentran catalogados como Bienes de Interés Cultural, presentan valores arquitectónicos propicios para su permanencia y reúso con oferta de vivienda.
Fortalecimiento del patrimonio inmaterial del barrio presente en los oficios de los muebleros y vidrieros y de los comercios tradicionales, así como en las actividades culturales y artísticas presentes en el territorio.

Fortalecimiento económico:
Fortalecimiento de los oficios tradicionales.
Fortalecimiento de actividades económicas y cadenas productivas presentes en el territorio.
Infraestructura de soporte para actividades económicas y espacios comunitarios para la práctica, producción y comercialización de bienes.
Primeros pisos activos con comercio y servicios.

Gabriel Hernández M.

“¿Qué mecanismos se van a utilizar para que los moradores sigamos habitando el barrio después de la intervención? ¿Estos mecanismos ya se han usado? ¿Cuáles han sido sus resultados?”

Respuesta

Existen algunos mecanismos planteados en la normatividad vigente, pero adicionalmente desde la ERU queremos que las etapas de formulación y desarrollo se surtan a través de procesos participativos y de gestión asociada con la comunidad. En este sentido, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, definirá, de acuerdo con las normas y las necesidades de la comunidad, esquemas para la vinculación de los propietarios de suelo y alternativas para la permanencia de los actuales residentes, comerciantes y actividades económicas propias del sector.

Estas alternativas aún no se encuentran definidas y serán socializadas con la comunidad en el marco del Proceso Participativo que se inició en el mes de julio de este año.

Gabriel Hernández M.

“¿Qué entienden por propuestas viables de la comunidad para ser integradas en el Plan Parcial?”

Respuesta

Entendemos como propuestas viables las que se ajusten a la ley y a las normas urbanísticas existentes y que sean realizables en aspectos como:

a) **¿Qué usos debe tener el plan parcial?**
b) **¿Qué comercios locales son indispensables para el barrio?**
c) **¿Qué tipo de espacios públicos quisiera tener la comunidad en el barrio?**
d) **¿Qué equipamientos colectivos necesita la comunidad?**

Lo anterior, siempre y cuando lo permita la norma.

Dairo Alirio Giraldo

“Por favor me pueden recordar la delimitación geográfica del Plan Parcial. Gracias.”

Respuesta

El Plan Parcial Centro San Bernardo se localiza entre las Calles 2 y 3, entre Carrera 10 y Carrera 13; y entre las Calles 3 y 4, entre Carrera 12 y Avenida Caracas.

Luz Fajardo

“Están dejando que el barrio se dañe más. En la carrera 10 ¿por qué están dejando acomodar a esos vendedores ambulantes siendo que detrás de ellos hay un parque que tiene vigilancia y no hacen nada? ¿Creen que el parque es atractivo?”

Respuesta

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá no hace control del espacio público. Ese tema está en cabeza de la Alcaldía Local. Esta problemática no es un efecto del Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio. Será un tema tratado en la mesa de coordinación interinstitucional.

HUPACA Artemanual

“La problemática expuesta del territorio se incrementó por la ausencia y negligencia de la institucionalidad. Los planes, actividades y gestión expuesta en el inicio de la intervención no se están cumpliendo, ¿que pasó?”

Respuesta

El Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, se encuentra en la etapa final de adquisición predial, adelantando las acciones necesarias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Es importante resaltar que la problemática que se presenta en el territorio es una situación que ha permanecido desde antes del desarrollo del proyecto, por lo tanto le compete a las instituciones distritales. Será un tema tratado en la mesa de coordinación interinstitucional.

Ingrid Galindo

“Una sugerencia: el tema es amplio y sería bueno que se realizará una reunión para cada Plan Parcial, explicando cada zona y qué plan se ejecutaría.”

Respuesta

En el marco del diagnóstico y formulación del Plan Parcial Centro San Bernardo se generarán mesas de trabajo en las cuales se abordarán diferentes temáticas del territorio, las cuales se acordarán con la comunidad participante.

Gabriel Hernández

“¿Qué estudios han realizado para conocer el impacto socioeconómico del Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo – Tercer Milenio sobre las personas que habitaban el polígono intervenido? ¿Por qué en la definición de renovación urbana no se contemplan los impactos económicos, sociales y culturales negativos que se tiene sobre la población reasentada y quienes seguimos habitando el barrio? Tal como la exclusión espacial y la ruptura del tejido social.

¿Cuál fue el impacto del Plan Parcial de Renovación Urbana sobre el derecho a la vivienda de la población que residía el polígono intervenido?
¿Por qué en la identificación de problemáticas no se habla del abandono estatal?”

Respuesta

Los estudios socio-económicos se encuentran dentro de los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para la formulación del Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio y dentro de los cuales se incluyen las compensaciones o mitigación de los impactos del proyecto. En el marco de la ejecución del Plan de Gestión Social formulado para el del Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio, de acuerdo a lo establecido en los Decretos Distritales 296 de 2003 y 329 de 2006; se definió un componente económico a través del pago de compensaciones tanto a propietarios como arrendatarios, tenedores, poseedores identificados en el censo de población realizado en el área de influencia y un componente social dentro del cual se ejecutaron los siguientes programas:

- Asesoría inmobiliaria.
- Asesoría jurídica.
- Articulación interinstitucional.
- Asesoría y asistencia técnica a las unidades que desarrollen actividades económicas.

Con relación al derecho a la vivienda de la población que residía en el polígono intervenido; de acuerdo a lo establecido en el Decreto 329 de 2006 se pagó el “factor de vivienda de reposición a los propietarios cuyo avalúo comercial sea inferior al valor máximo de una Vivienda de Interés Social tipo 1” y se brindó acompañamiento técnico, jurídico y social para la compra de la viviendas de reposición.

El Distrito hizo presencia en el barrio, en el marco de la ejecución de los programas sociales.

Nubya Nba

“¿Qué es co-construcción?

La verdad yo soy financiera y mi principal interés es si CO-CONSTRUIR implica modificar las estructuras de las viviendas para homogenizar con la línea arquitectónica de la fase Tercer Milenio? O sea, implica que si yo quiero quedarme, ¿me va tocar invertir dinero?”

Olga Soler

“La co-creación Incluye los habitantes que estamos sobre la Av. Caracas?, La permanencia de los moradores?”

Respuesta

Es la apuesta participativa para el Proyecto Centro San Bernardo. Su objetivo es generar espacios de participación incidente, donde las comunidades puedan expresar sus observaciones, expectativas, necesidades y demás.

Co-construir es crear algo con otros, es el resultado de un auténtico trabajo en equipo donde todos tienen espacio para aportar sus ideas; un proceso creativo social y activo.

Nubya Nba

“La verdad yo soy financiera y mi principal interés es si CO-CONSTRUIR implica modificar las estructuras de las viviendas para homogenizar con la línea arquitectónica de la fase Tercer Milenio? O sea, implica que si yo quiero quedarme, ¿me va tocar invertir dinero?”

Respuesta

El termino CO-CONSTRUIR, utilizado en esta formulación del Plan Parcial es utilizado en el tema social, no en el tema técnico; hace referencia a crear algo con otros, es el resultado de un auténtico trabajo en equipo donde todos tienen espacio para aportar sus ideas; un proceso creativo social y activo. Es una estrategia de trabajo social, construcción de un proceso colectivo.

Ingrid Galindo

“Si en la exposición dicen que la construcción empieza hasta octubre de 2023, ¿esto quiere decir que el barrio sigue en la misma situación de abandono, basuras e inseguridad?”

Cap Metrik

“¿Y si no estamos de acuerdo? ¿Cuál es el paso a seguir?”

Respuesta

El proceso de formulación del Plan Parcial se desarrolla en diferentes etapas trabajadas con la comunidad; se propone realizar mesas de trabajo de carácter interinstitucional para atender temas específicos en articulación con la Alcaldía Local y entidades distritales, con el objetivo de llegar a consensos y definir alternativas para la permeancia de los tejidos sociales y económicos presentes en el territorio, además del mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes.

Ingrid Galindo

“En el momento que se va ha hacer el estudio, ¿las encuestas se realizarían a los actuales habitantes de los inmuebles o a los dueños? Porque hay mucha gente ajena al barrio.”

Liz Torres

“Si la ERU nos quiere apoyar debería censarnos de esta manera, se tendrá más detalle de propietarios, arrendatarios y problemáticas actuales.”

Respuesta

La ERU se encuentra en proceso de contratación de un censo y un diagnóstico socioeconómico de la población presente en el área delimitada para el plan parcial. Una vez se formalice la contratación se implementará ese estudio en territorio para tener un panorama más claro en términos poblacionales del área a intervenir.

Ricardo Hernández

“Aclarar el lenguaje. Por ejemplo, lo de cargas y beneficios es poco claro, lo que indica cada norma, etc.”

Radiadores RR

“Me gustaría participación constante.”

Liz Torres

“Estoy de acuerdo de mantener una participación constante, sería importante que la ERU tenga en cuenta la información registrada en el formulario de hoy para que nos envíen los comunicados.”

Respuesta

Nos interesa abrir espacios de formación con la comunidad, con el fin de que puedan tener claros varios conceptos importantes para la formulación del Plan Parcial y para ello se propone un trabajo por mesas temáticas, un punto de información y material divulgativo. La propuesta y cronograma se presentará en el mes de septiembre las temáticas y fechas de las próximas mesas para acordarlo con la comunidad.

HUPACA Artemanual

“Compartir memorias de los grupos focales.”

Jesús Córdoba C.

“Agradezco que esta reunión que está siendo grabada, también sea publicada o socializada en lugar público y que seamos informados como comunidad el lugar de publicación de la misma. Gracias.”

Sandra Peñafort

“Buena tarde, por favor nos pueden compartir esa presentación. Gracias.”

Respuesta

Todos los espacios están siendo grabados y publicados completamente en la página web de la Empresa. Pueden revisarlos en:

http://www.eru.gov.co/index.php/es/proyectos/plan-parcial-centro-san-bernardo

Pedro Gómez

“Sería muy bueno seguir con reunirnos virtualmente y presencialmente.”

Respuesta

En acuerdo realizado con la comunidad asistente a la reunión del 28 de agosto de 2021, se definió que las reuniones de información general serán virtuales para mantener un amplio aforo y las mesas temáticas se realizarán preferiblemente de forma presencial y de acuerdo a las normas de bioseguridad y protocolos exigidos por la Administración Distrital y Nacional.

Nubya Nba

“Sería muy bueno que cuando se haga presencial asista el alcalde, porque nunca tuve el honor de que me asignara cita para ver la Alcaldía Local, también cómo nos va a ayudar con la co-construcción de comunidad.”

Respuesta

El alcalde ha expresado toda su disposición para apoyar el proceso y se invitará a las reuniones y mesa de trabajo de articulación interinstitucional.

Ricardo Hernández

“¿Cuáles son las normas que regulan los avalúos comerciales?”

Respuesta

- Ley 388 de 1998
- Decreto 1420 de 1998
- Decreto 1077 del 2015
- Resolución 620 de 2008 del IGAC, donde se establecen los parámetros y metodologías para la determinación correcta del bien a valorar.

Cabe resaltar que el valor comercial se determina dependiendo de características específicas de cada inmueble (Estado, del inmuebles, mejoras locativas, localización sobre ejes comerciales, entre otros aspectos).

Ricardo Hernández

“El proyecto de resolución de anuncio del proyecto Centro San Bernardo ¿incluye ese concepto de co-construcción con la comunidad?”

Respuesta

El anuncio del proyecto es un instrumento de gestión del suelo establecido en la Ley 388 de 1997, y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que busca controlar el valor del precio del suelo cuando las entidades competentes, como en este caso la ERU, tengan que hacer compra de suelo para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social.

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 hubiesen pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se deben tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente, como lo establece el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.4.1 Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

El anuncio se realiza sin perjuicio de que se adquieran menos áreas, en función de las condiciones en las cuales se requiere adelantar gestión predial por parte del distrito, las negociaciones entre privados en el caso de darse son negociaciones que no están enmarcadas en las condiciones del Anuncio. Respondiendo en particular a la pregunta: la apuesta de la Empresa para el desarrollo del proyecto se enfoca en la generación de esquemas para la vinculación de los propietarios de suelo, y alternativas para la permanencia de los moradores y de las actividades productivas, de la mano con la comunidad en el marco del proceso de participación ciudadana que se inició en el mes de julio de este año, y que continuará durante los siguientes meses.

Edilberto Mosquera

“Cuando se pronuncia a compras de terrenos en el 2025, ¿se refiere a la parte que no se encuentra en la primera etapa?”

Respuesta

La Empresa no tiene programadas fechas para procesos de adquisición en este Plan Parcial. Si la pregunta hace referencia al Plan Parcial denominado "San Bernardo-Tercer Milenio”, es preciso indicar que las adquisiciones del mencionado plan se se están finalizando.

Gabriel Hernández

“¿Por qué en las premisas del proyecto que describían anteriormente no se incluye que los moradores recibamos pagos dignos por nuestros predios y/o que podamos seguir viviendo en el territorio?.”

Respuesta

El Plan Parcial en proceso de formulación tiene como propósito generar mecanismos de vinculación de propietarios diferentes a la adquisición de predios y su permanencia en el territorio. Sin embargo, en el caso en el que no sea posible esta vinculación por deseo del propietario o por imposibilidades jurídicas del inmueble, es importante precisar que la adquisición por motivos de utilidad pública se encuentra regulada por el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, donde se establecen los parámetros y metodologías para la determinación correcta del bien a valorar.

Cabe resaltar que el valor comercial corresponde a cada una de las características propias del bien inmueble, como aspectos físicos y de localización, destinación económica del bien, norma urbanística, etc; y es determinado por un perito acreditado en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA de acuerdo con la ley 1673 de 2013, los cuales hacen aparte de entidades como el IGAC, Catastro Distrital y Lonjas. Aunado lo anterior, en el marco de los procesos de adquisición se realizan pagos por concepto de compensaciones sociales o indemnizaciones adicionales al valor tasado por el inmueble de acuerdo con la normatividad vigente.

Nubya Nba

> O sea que si el valor de metro cuadrado de terreno esta en promedio de 900.000 y mi predio esta catalogado como industrial comercial tal vez una tarifa de las más altas y pago impuestos costosos porque solo lo uso para vivienda porque no tengo los medios de montar industria ni comercio y arrendarlo tampoco puedo porque la gente no cumple con los pagos, y al momento de vender solo me pagarían 900.000, ¿me pagarían mucho menos del valor predial sobre el cual pago impuestos, estaría súper desfalcada?

Respuesta

Al respecto, es importante precisar que el valor que se indica en su pregunta corresponde exclusivamente al promedio del valor del suelo 2016-2019 del proceso adquisición llevado a cabo en el Plan Parcial San Bernardo-Tercer Milenio, es decir, de la tierra sin aún contar con la valoración de las construcciones edificadas en ella. Asimismo, cabe resaltar que el valor comercial corresponde a cada una de las características propias de los bienes inmuebles como aspectos físicos y de localización, destinación económica del bien, norma urbanística, estado de los inmuebles, acabados etc, tanto del suelo como de las construcciones, por lo cual no es posible realizar generalización alguna.

Finalmente, se precisa que los procesos de adquisición se realizan a través de avalúos comerciales, cuya valoración está por encima de los avalúos catastrales, los cuales son utilizados como insumo para efectos de la liquidación del impuesto predial. Aunado lo anterior, en el marco de los procesos de adquisición se realizan pagos por concepto de compensaciones sociales o indemnizaciones adicionales al valor tasado por el inmueble de acuerdo con la normatividad vigente.

Nubya Nba

“Además, ¿ahora un apartamento de los nuevos que solo tendría 33 metros que pagaría una tarifa de impuestos baja valdría más que mi predio? No me parece justo.”

Ricardo Hernández

“Gracias. No es el mínimo de metros cuadrados del mercado, sino los que ordena el decreto, 44,7 y 45,7 metros cuadrados de área privada. ¿Y no les parece sorprendente que el metro cuadrado de suelo apenas valga $900.000 en tanto que el de un metro de apartamento sin terminados esté por encima de $3.600.000? Se debe tener en cuenta el precio de mercado. ”

Respuesta

El Plan Parcial en proceso de formulación tiene como propósito generar mecanismos de vinculación de propietarios diferente a la adquisición de predios. Sin embargo, en el caso en el que no sea posible esta vinculación por deseo del propietario o por imposibilidades jurídicas del inmueble, es importante precisar que la adquisición por motivos de utilidad pública se encuentran regulada por el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC, donde se establecen los parámetros y metodologías para la determinación correcta del bien a valorar. Por otro lado, el valor que se indica en su pregunta corresponde exclusivamente al promedio del valor del suelo 2016-2019 del proceso adquisición llevado a cabo en el plan parcial San Bernardo-Tercer Milenio, es decir, de la tierra sin aún contar con la valoración de las construcciones edificadas en ella.

Asimismo, cabe resaltar que el valor comercial corresponde a cada una de las características propias de los bienes inmueble como aspectos físicos y de localización, destinación económica del bien, norma urbanística, estado de los inmuebles, acabados etc, tanto del suelo como de las construcciones, por lo cual no es posible realizar generalización alguna. Aunado a lo anterior, en el marco de los procesos de adquisición se realizan pagos por concepto de compensaciones sociales o indemnizaciones adicionales al valor tasado por el inmueble de acuerdo con la normatividad vigente.

Nubya Nba

“La verdad no les entiendo, por último recordar lo que hablamos en la primera etapa con el ingeniero de cómo sería el acceso a la compra de las unidades de vivienda que van a construir en la primera etapa...”

Respuesta

De conformidad con la información que hemos suministrado en la sesión de trabajo, una vez finalice la fase I de adquisición predial el Fideicomitente Desarrollador del proyecto - Constructora Las Galias y se de inicio a la ejecución de obras de urbanismo, se determinarán los diseños definitivos de las áreas de las unidades habitacionales, los precios para las Viviendas de Interés Social a desarrollar (3.496), la forma de pago de los hogares, la inscripción a las preventas del proyecto y demás requisitos para su adquisición.

Es importante recordar que de acuerdo al cronograma establecido, el Fideicomitente Desarrollador del proyecto tiene como fecha estimada para el inicio de preventas del proyecto el año 2022 y para la terminación de las unidades de vivienda el año 2027. Las 3.496 viviendas VIS a desarrollar tienen un valor de hasta 150 SMLMV, de conformidad con las normas establecidas por el gobierno nacional para este tipo de unidades de vivienda. En la debida oportunidad, la vinculación y adquisición de las viviendas del proyecto se podrá hacer con recursos propios y/o con subsidios para vivienda de interés social, los cuales se pueden gestionar con las Cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional del Ahorro, entre otras entidades.

Para finalizar, informamos que las funciones y competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se enmarcan exclusivamente en el diseño, promoción y gestión de proyectos de vivienda y no a las de labores de comercialización, adquisición de las viviendas y subsidios aplicables.