

ACTA No.

| | | | |
|---------------|---|------------------------|----------------|
| TEMA: | Reunión con comunidad, Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24 | | |
| FECHA: | 28/06/2022 | Hora de inicio: | 5:30 pm |
| LUGAR: | Junta Administradora Local (JAL), Localidad de Los Mártires | | |

PARTICIPANTES:

Se anexa lista de asistentes al final de esta relatoría

I. ORDEN DEL DÍA

1. Bienvenida
2. Lectura de las preguntas formuladas desde la Junta de Acción Comunal (JAC) del barrio Santa Fe a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) Sobre el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24
3. Lectura del consentimiento informado
4. Lectura del orden del día
5. Lectura de acuerdos para el diálogo
6. Definición del Plan Parcial como instrumento de planeamiento urbano
7. Generalidades del Plan Parcial Calle 24
8. Preguntas o propuestas de la comunidad
9. Generalidades del proceso de censo sociodemográfico
10. Preguntas o propuestas de la comunidad

II. DESARROLLO

La reunión inicia a las 5:30 pm con una lectura de las preguntas planteadas por la JAC del Barrio Santa Fe en días anteriores a la reunión a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU). Las preguntas son leídas por una de las representantes de la organización barrial y se listan a continuación:

- ¿Qué usos del suelo quedan en las manzanas afectadas por el Plan Parcial?
- ¿Quién puede volver a cambiar el uso del suelo de estas manzanas?
- ¿Qué uso del suelo quedan en las manzanas alrededor del Plan Parcial?
- ¿Qué Plan Parcial hay ejecutado similar al propuesto para acá?
- ¿Nos pueden pagar con propiedades de esos Proyectos?
- ¿Los recicladores seguirán “trabajando” en el barrio con el Plan Parcial en marcha?
- ¿Los edificios con algún valor patrimonial también los tumban?
- ¿El museo del hombre lo tumban?

- ¿La empresa nos ayuda a gestionar o conseguir vivienda, en otro sitio de la ciudad?
- ¿Los vecinos a este Plan Parcial quedamos desamparados?
- ¿Cómo están los vecinos del plan del barrio San Bernardo?
- ¿Hay algún plan para conservar algún edificio dentro de la zona del Plan Parcial?
- ¿Qué espacio público hay en el proyecto del Plan Parcial?
- ¿Cuánta zona verde hay dentro del Plan Parcial?
- ¿Cuántos árboles y dónde los sembrarán dentro del Plan Parcial?
- ¿Cuántos árboles y dónde los sembrarán dentro del Plan Parcial?
- ¿Qué espacio público hay en el proyecto del Plan Parcial?
- ¿Cuánta zona verde hay dentro del Plan Parcial?
- ¿Explicar de dónde van a tumbar?
- ¿Qué es lo que hace el censo? Explicar bien la comunidad
- ¿Quiénes están en estos proyectos y qué constructoras?
- ¿Qué van a hacer con la información recopilada?
- ¿Cuál es la política de tratamiento de datos personales?
- ¿Qué garantía tenemos como residentes de que el Plan Parcial no incida negativamente en la valorización de nuestro patrimonio mientras se ejecuta?

Una vez terminada la lectura de las preguntas, Yamid Saldaña (miembro de la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU) lee a los asistentes el consentimiento informado para poder grabar la reunión, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente en lo relativo a la protección y tratamiento de datos personales. Una vez terminada la lectura del consentimiento se pregunta a los asistentes si aceptan el registro audiovisual de la reunión. No se presenta ninguna objeción al respecto y se acepta por unanimidad.

Yamid Saldaña continúa mencionando que la presentación que se hará a continuación obedece a una solicitud de la JAC del barrio para realizar una jornada informativa con la comunidad y apunta, entre otros objetivos, a resolver las preguntas leídas al inicio del encuentro por la delegada de la JAC. Menciona también que es la completa intención de la entidad estar a disposición de los requerimientos ciudadanos y de realizar la divulgación del proyecto cada vez que sea necesario.

Se lee el orden del día. Los puntos contemplados son los siguientes:

- Lectura de acuerdos para el diálogo
- Definición del Plan Parcial como instrumento de planeamiento urbano
- Generalidades del Plan Parcial Calle 24
- Proceso de censo sociodemográfico
- Preguntas o propuestas de la comunidad

Una vez expuesto el orden del día, se procede a leer los acuerdos de diálogo planteados por la ERU para el desarrollo de la jornada. Estos son:

- Concentraremos el diálogo en el tema que nos ocupa
- Escucharemos a los demás con respeto y sin interrumpir
- Expresaremos nuestras ideas sin utilizar malas palabras ni gritos
- Analizaremos y dialogaremos las diferencias de opinión
- Generaremos y cumpliremos los compromisos que pactemos
- No superar los dos minutos en cada intervención para que todos puedan participar
- Estableceremos relaciones de confianza duraderas

Generalidades de la renovación urbana:

Yamid Saldaña empieza por presentar a los asistentes la definición de planes parciales contemplada en el artículo 19 de la ley 388 de 1997: *“son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”*.

También explica a los asistentes cuál es el contenido de un Plan Parcial. Este instrumento cuenta con una delimitación (y características del área de operación urbana), objetivos (y directrices urbanísticas específicas que orientan la operación), la definición del trazado urbano (con las características del espacio público, las vías y las redes de servicios públicos), las normas urbanísticas que aplica (definición de usos, intensidad de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, etc.) y la adopción de los instrumentos de manejo del suelo (captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, etc.).

Se presenta un banner con la línea de tiempo de un Plan Parcial. Con base en este material se expone cual es el proceso que debe cumplirse para que un Plan Parcial sea aprobado. Yamid Saldaña aclara que el proceso inicia cuando la ERU pide a la SDP (Secretaría Distrital de Planeación) una solicitud de determinantes, los lineamientos que establecen cómo debe formularse el Plan Parcial. A continuación, se inicia la fase de formulación de la propuesta, que requiere estudios como el censo que se está realizando; luego viene la radicación ante SDP y un período de revisión de la propuesta, etapa en la que se encuentra el PP Calle 24. En la revisión las entidades competentes hacen observaciones sobre aspectos que pudieron obviarse en la formulación y además, se surte un proceso de información pública y citación a propietarios y vecinos. Este proceso de información corresponde a instancias posteriores, pero Yamid Saldaña manifiesta que la ERU está dispuesta a abrir los espacios que sea necesario para aclarar las dudas de la comunidad. Finalmente, habiendo surtido todo el proceso de adopción. Esto implica que SDP da un visto bueno al Plan Parcial y este se convierte en una norma mediante la expedición de un decreto.

Sobre quién puede tener la iniciativa de formular un Plan Parcial, se explica que pueden ser elaborados por las autoridades municipales o distritales, por las comunidades o por organizaciones privadas. Para el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24 la ERU es la entidad a cargo de su formulación y es esta quien incurre en los costos de estudios de suelo, censo de población y demás que se presenten a lo largo del proceso.

Sobre los tipos de Planes Parciales se hace énfasis en la categoría de los Planes Parciales de renovación urbana. Sobre estos se añade que buscan transformar áreas ya consolidadas que hayan sufrido algún tipo de deterioro de forma que se mejoren las condiciones del sector. Se afirma que con el desarrollo del Plan Parcial la ERU busca proteger y mejorar el nivel de vida de moradores y propietarios, optimizar el uso de la infraestructura de servicios para la zona y densificar racionalmente las áreas para vivienda y servicios.

Sobre los documentos que la ERU debe entregar a la Secretaría de Planeación Distrital para poder continuar con el proceso de formulación de un Plan Parcial se encuentran los siguientes:

- Documento técnico de soporte: incluye justificación del Plan Parcial y sus condiciones de partida, criterios de diseño, explicación de las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, pertinencia y procedencia entre otros.
- Cartografía: en escalas 1:2000 o 1:5000 de diagnóstico y de formulación.
- Propuesta de decreto: cómo sería la normativa para aprobar (incluye delimitación del área, normas que aplican al suelo, unidades de actuación urbanística, etc.).
- Proyecto de delimitación del área de planificación.
- Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
- Factibilidad para extender o ampliar redes de servicios públicos.

Yamid Saldaña recuerda a los asistentes que el Plan Parcial se encuentra en una primera fase y solo hasta que sea aprobado por la Secretaría de Planeación inicia la gestión predial en el sector. Se aclara también que la publicación de un decreto de adopción no implica que el proyecto vaya a desarrollarse inmediatamente.

Con las claridades mencionadas se da la palabra a David Vélez, arquitecto de la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU, quien expondrá a la comunidad la propuesta para el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24.

Vélez reitera que la intención de formular un Plan Parcial no implica que las entidades a cargo ya tengan un proyecto completamente terminado y estructurado. Menciona que desde la ERU se está llevando a cabo otro Plan Parcial de renovación urbana en los alrededores del sector. Este se llama Estación Metro Calle 26 (adoptado por Decreto Distrital en 2013, reformulado en 2019, y actualmente en proceso de reformulación) y busca un desarrollo de usos mixtos asociado a la estación intermodal que tendrá lugar en el polígono la cual busca integrar cuatro sistemas de transporte público (Primera línea del Metro de Bogotá, RegioTram, Transmilenio y Cable Aéreo).

Tal situación hace necesario pensar en densificar las zonas aledañas a los sistemas de transporte para que puedan ser aprovechadas, dado que el modelo de expansión actual de las ciudades genera problemas de movilidad y de servicios públicos. Dicho lo anterior, se plantea que el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24 es estratégico en función del desarrollo futuro de Estación Metro Calle 26, pues este último generará impactos en la calle 24 con la llegada de los sistemas de transporte público mencionados anteriormente, y debido a la importancia de habilitar una norma que permita el desarrollo de los suelos con mayores potenciales en las áreas más próximas a las infraestructuras de transporte público. Por esta razón es imprescindible planificar alrededor de ese eje anticipándose al impacto futuro en las áreas colindantes con la Estación de la Calle 26.

David Vélez menciona que el Plan Parcial Calle 24 se encuentra dentro de la Pieza Reencuentro, una de las actuaciones estratégicas planteadas por el decreto 555 de 2021 para la ciudad las cuales buscan dar lineamientos para planes parciales en su interior. Sin embargo, se hace la aclaración de que el decreto 555 se encuentra suspendido, por lo que el marco normativo que rige ambos planes parciales en la actualidad es el decreto 190 de 2004.

Vélez agrega que otro instrumento que tiene relevancia para las decisiones de la formulación del plan parcial es el PEMP (Plan Especial de Manejo y Protección) del Cementerio Central. Este

instrumento tiene como objetivo planificar las intervenciones en los bienes patrimoniales del ámbito nacional, es decir, adoptado por el Ministerio de Cultura; y la definición de parámetros normativos para el desarrollo de los suelos en su área de influencia. Aunque el PEMP del Cementerio Central no ha sido adoptado aún, se informa a los asistentes que tanto este instrumento como el Plan Parcial de renovación urbana se están abordando en paralelo a través de conversaciones entre el equipo de la ERU y del Ministerio de Cultura.

Se informa que una de las estrategias para la formulación de los planes parciales en la Pieza Reencuentro es generar un gran bosque urbano para Bogotá, re-cualificando el espacio público existente y generando nuevos espacios públicos para la ciudadanía. Al respecto se reconoce de gran importancia el eje de la Calle 26, el cual tiene potencial ambiental para conectar varios pulmones de la ciudad (como el parque El Renacimiento y la Universidad Nacional). En lo relativo al polígono del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24 se han identificado ejes como la Calle 24 que pueden dar cabida a espacio para ciclistas, arbolado y mobiliario urbano.

A continuación, se presenta el área de delimitación del Plan Parcial. Se aclara que este instrumento no genera afectaciones directas a los inmuebles, pues solo propone dejar establecida una norma para un potencial desarrollo a futuro. También se aclara que la manzana 19 (que colinda por el sur con el área delimitada para el Plan Parcial) no fue incluida dentro del polígono al tener una gran cantidad de Bienes de Interés Cultural.

Sobre la situación actual del área de planificación se menciona que esta tiene un área bruta de 9.3 hectáreas, de las cuales 867.3 m² son de espacio público y 3.1 hectáreas de vías. Este diagnóstico del territorio, menciona Vélez, es el punto de partida para la formulación del Plan Parcial; diagnóstico que reconoce a los corredores de la Calle 26 y de la Avenida Caracas como dos principales ejes estructurantes de ciudad y el corredor de la Calle 24 como eje de desarrollo a nivel local del barrio Santa Fe y por ende, del Plan Parcial. De igual manera, el diagnóstico espacial efectuado ha identificado ejes transversales como el de la Carrera 17, el par vial de la Avenida Mariscal Sucre y el de la Carrera 25.

Con respecto a los bienes inmuebles de la zona, se plantea que es intención de la ERU respetar el único Bien de Interés Cultural presente en el polígono, así como rescatar el valor patrimonial de la zona sugiriendo algunos predios para darles una condición de reuso sujetas a la voluntad de sus propietarios. Se aclara que, si bien estos bienes no son de interés cultural, dan testimonio del valor histórico del barrio.

Adicionalmente, se afirma que uno de los intereses del Plan Parcial es el desarrollo de usos residenciales para el sector entre los que se encuentran proyectos de vivienda VIS (vivienda de interés social) y no VIS en sectores específicos del polígono. David Vélez enfatiza en que el Plan Parcial no busca desplazar a ningún residente, sino integrarlos al desarrollo del sector. Asimismo, afirma que la ERU es consciente de los usos comerciales que existen en la zona, por lo que busca también rescatar esa característica del barrio en la formulación del instrumento de planificación.

Otras de las premisas que componen el modelo de ocupación propuesto buscan atender las necesidades particulares de la comunidad mediante la localización de sedes administrativas y/o equipamientos colectivos en el sector, de acuerdo con las necesidades identificadas en el censo de población que se encuentra en curso.

Con respecto al planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24 David Vélez menciona que el instrumento busca además conformar un frente al vacío urbano que representan el Cementerio Central, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y el Parque El Renacimiento, definiendo en torno a estos elementos las mayores alturas de las edificaciones, y menores alturas hacia el barrio Santa Fe, con el fin de garantizar una transición urbana, de manera que el futuro desarrollo no sea disruptivo con el paisaje urbano de los barrios consolidados.

Igualmente, Vélez menciona que el plan parcial busca acercar a la población residente y a los nuevos moradores de la zona a los servicios urbanos del sector, además de una oferta racional de espacio público y de sistemas de movilidad que sustenten el potencial de desarrollo. Esta situación, de acuerdo con Vélez, se concreta desde el reparto equitativo de cargas y beneficios, es decir, la armonización del potencial de desarrollo del Plan Parcial con las cargas urbanísticas que este debe proveer a la ciudad.

Se menciona también que el Plan Parcial parte de cuatro grandes estrategias para el beneficio de la ciudad y los residentes del polígono. Estos son: reactivar, reconectar, reverdecer y rehabilitar. En concordancia, se presenta a los asistentes la estructura de espacio público que propone el Plan Parcial. Se afirma que buena parte de esta propuesta se basa en reconvertir el perfil de la Calle 24, transformándola en un eje que sirva de enlace entre espacios públicos existentes como el Parque Boston y el Parque de los talladores en piedra. De igual forma, el Plan Parcial busca articularse con el Parque El Renacimiento, así como con el par vial de la Avenida Mariscal Sucre en torno al cual se proponen espacios públicos complementarios a nivel local desarrollados sobre los ejes viales de menor jerarquía.

Con respecto al desarrollo del planteamiento urbanístico David Vélez comenta que la idea es lograr 19.516 m² de espacio público, de los cuales 11.323 m² vendrían de áreas de cesión (espacio público nuevo) y 8.192 m² de la adecuación de espacios públicos existentes, como el perfil de la Calle 24. Agrega que el Plan Parcial definirá criterios y lineamientos de obligatorio cumplimiento para estas zonas. Entre las áreas de espacio público previstas dentro del desarrollo del Plan Parcial se enumeran las siguientes:

- Parque lineal de la Calle 24
- Plazoleta de las Animas
- Parque de Talladores en Piedra
- Parque de Boston

Con respecto a la malla vial para el Plan Parcial se explica a los asistentes la jerarquía de las vías y su función dentro del proyecto. Se menciona que los criterios a tener en cuenta para su diseño se enfocan en el ancho de los andes y las vías y otros cálculos para el paso de diferentes tipos de vehículos.

En lo relativo al sistema de movilidad y transporte se hace énfasis en los proyectos de movilidad que vienen para el sector (estaciones actuales de Transmilenio y estaciones de futuros proyectos de movilidad como el Metro de Bogotá, RegioTram de Occidente y estación central de Transmilenio). Adicionalmente, se menciona una posible localización de equipamientos para el Plan Parcial entre

los cuales se contemplan equipamientos sociales y del cuidado, la ampliación del Cementerio Central y la Capilla de las Ánimas.

En relación con las áreas de manejo diferenciado del Plan Parcial se tienen previsto definir las cargas patrimoniales para la rehabilitación y restauración del único Bien de Interés Cultural que se encuentra dentro del polígono, asociada a la estrategia de reuso de edificaciones. A continuación, se presenta a los asistentes las 12 edificaciones contempladas por la ERU para reuso, sujetas a la voluntad de sus propietarios al momento del desarrollo.

La intervención de David Vélez finaliza abordando el potencial de desarrollo del Plan Parcial. Agrega que se tiene pensado un desarrollo de 2.107 unidades de vivienda no VIS, 1.773 unidades de vivienda VIS y 11.653 m² destinados a comercio. Aclara que los usos del suelo propuestos no son una camisa de fuerza ni una decisión definitiva y pueden ser modificados mientras transcurre el proceso del Plan Parcial. Menciona también que las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) planteadas garantizan el reparto de cargas y beneficios. Aclara que actualmente la ERU no está pensando en iniciar un proceso de adquisición de ningún predio, dado que se encuentra en proceso el censo socioeconómico. Igualmente, aclara que los propietarios tienen contempladas alternativas de participación en los futuros desarrollos, bien sea de iniciativa pública o privada, como el beneficio de las utilidades del proyecto o el aporte del predio a una fiducia; esquemas de negociación que No regula el plan parcial, pero sobre los cuales la ERU puede brindarles asesoría si así lo requieren. Asimismo, se están pensando en estrategias que garanticen la protección a moradores y actividades económicas en el desarrollo del Plan Parcial.

Terminada la intervención se abre un espacio para preguntas:

Un ciudadano pregunta si puede vender su predio actualmente o cuando entre en vigencia el Plan Parcial. Se le responde que el Plan Parcial no afecta los derechos de propiedad sobre los inmuebles.

Con respecto a una pregunta sobre el valor que otorgan a los predios los avalúos David Vélez responde que el Plan Parcial no los toma en cuenta para definir si se formula o no y tampoco es un instrumento que defina el valor de un predio.

Otra asistente sugiere que la comunidad debe empezar a reunirse con sus propios asesores y alerta sobre la posibilidad de que esta quede expuesta a distintos desarrolladores. Propone que se realice una reunión sin presencia de la ERU para contemplar posibles escenarios a futuro.

En este momento de la reunión se acuerda hacer una ronda de varias preguntas a ser respondidas por el equipo de la ERU:

Edgar Goyeneche, vecino del sector y propietario de un predio dentro del polígono, menciona que la comunidad conoce los planes que tenía la UAESP (Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos) con los predios colindantes con el Cementerio Central. Afirma que existe una conflictividad presente con los carreteros que se localizan sobre la calle 24 y pide conocer la propuesta de equipamientos para esa zona. Pregunta por cuál será la entidad que presente ante la Secretaría de Planeación el Plan Parcial y si el valor comercial de los predios es el que se tendrá en cuenta para la gestión predial (incluyendo los proyectos futuros de transporte los cuales serán un factor para que

el suelo, eventualmente, cobre mayor valor). Pide que se hable, en un nuevo escenario, sobre la expropiación por vía judicial y administrativa ante la comunidad.

Fernando Garzón se muestra preocupado por la expropiación por vía administrativa. Pregunta por si la administración pública puede expropiar con base en el avalúo catastral y solicita que de hacerlo tenga en cuenta el avalúo comercial.

David Vélez, arquitecto de la ERU, responde que, con respecto a los predios de la UAESP, no está definido el uso dotacional para ese suelo. Lo que se ha compartido con la ERU sobre los posibles usos que contempla el PEMP del Cementerio Central para esos predios sería una sede para la UAESP. Sin embargo, aclara que el Plan Parcial no busca delimitar la actividad específica del uso dotacional, dado que el PEMP no ha sido adoptado. Estos lineamientos provienen del PEMP y no de la ERU. Asimismo, menciona que el Plan Parcial es de iniciativa pública y será propuesto por la ERU.

Con respecto a la pregunta relacionada a los avalúos se responde que el Plan Parcial no entra a definir el valor del suelo, dado que no es el alcance del instrumento, y que la ERU como entidad inicia la gestión del suelo una vez este sea adoptado, en caso de identificar oportunidades para la Empresa. La función de este instrumento es definir un potencial normativo bajo el cual se tasaré el suelo a futuro.

Ante esta respuesta Edgar Goyeneche menciona que con el decreto de adopción empieza la especulación sobre el precio del suelo por lo que la ERU, si bien no define cuál es su precio, tiene una influencia indirecta sobre el mismo.

Vélez responde que el anuncio de proyecto, otro instrumento de planificación, determina bajo avalúo comercial el precio del suelo por zonas geoeconómicas. Este anuncio aplica solamente para la entidad que lo formula y solo funciona para esta misma al momento de efectuar la gestión del suelo. Aclara que un ente privado no puede formular un anuncio de proyecto, pues solo puede hacerlo un actor público. El precio del suelo se estructura posteriormente.

Con respecto a la inquietud sobre el proceso de expropiación, se responde que las UAU necesitan contar con el 51% del área de propietarios interesados para proceder con el desarrollo. Si el 51% de los propietarios está de acuerdo con el desarrollo, puede solicitar a la administración pública la delimitación y gestión de la Unidad de Actuación Urbanística, con el fin de adquirir a favor de la mayoría de los suelos que la componen, los predios renuentes al desarrollo. Para ello, se procedería a usar la figura de la enajenación voluntaria con los predios que no hayan logrado un acuerdo. Si después de que haya una oferta de compra no se logra concretar la adquisición predial, se procede a la expropiación. No obstante, se aclara que la expropiación no es el principal mecanismo para realizar gestión predial.

A continuación, interviene Juan Carlos Soto, asistente a la reunión, quien menciona que el deterioro del sector se debe a una mala gestión de la UAESP. Afirma que la premisa de intervenir la Calle 24 para revitalizarla por sus problemáticas ha sido causada por el mismo distrito. Agrega que la comunidad ha visto como el gobierno de la ciudad ha venido causando un detrimento en el barrio para devaluar los predios y que los propietarios quieren venderlos a bajo precio. Solicita aclarar cuál es la misión de la ERU dentro del Plan Parcial. Pregunta también si dentro del anuncio de proyecto

se reconoce a cada predio el mayor valor por la altura adicional que se va a construir. Finaliza su intervención manifestando su preocupación por la compra de predios al interior del barrio que afecte no solo el ámbito del Plan Parcial sino el resto del sector. Enfatiza en que es importante que la ERU tenga en cuenta que la población tiene un arraigo por el sector y que esa situación se debe tener en cuenta al congelar el precio del metro cuadrado mediante el anuncio de proyecto.

David Vélez responde que se está pensando hacer el anuncio de proyecto para que desde la ERU se pueda hacer gestión del suelo para vincular predios a un futuro proyecto inmobiliario. Menciona que desde la entidad no se tiene la intención de llegar a un proceso de expropiación, sino que sean los propietarios quienes se vinculen al proyecto. Reitera que en el momento no hay ningún proyecto inmobiliario estructurado de iniciativa de la ERU. Añade que el anuncio de proyecto solo aplica para la entidad que lo formula y que los privados no pueden hacer uso de ese instrumento para negociar con los propietarios. Al respecto pone a disposición el recurso humano de la ERU para asesorar a las comunidades que necesiten más información sobre este tema.

Sobre el rol de la ERU menciona que dentro de sus funciones la entidad tiene rol de promotor inmobiliario y de vivienda social. Actualmente, y para el Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24, hace las veces de formulador de un instrumento de planificación. Afirma que la entidad no ha tenido acercamientos ni con constructores ni con fiducias para la estructuración de un proyecto inmobiliario. Sobre los avalúos menciona que el anuncio de proyecto busca descontar la plusvalía de la norma que la misma entidad está generando. La cuestión es que la ERU se “cure en salud” para no pagar predios por encima de su valor de referencia. Menciona que no es intención de la ERU no es la expropiación pues esto implica incurrir en costos y trámites burocráticos, por lo que la se busca que los propietarios se vinculen al desarrollo como ha sucedido en otros proyectos como Estación Metro Calle 26.

Una ciudadana pregunta por los sectores donde no se ha hecho censo. Se aclara que con la presentación que viene a continuación se busca dejar claridad sobre el mismo. Una vez se haga la correspondiente exposición, se responderán las preguntas relacionadas a ese tema.

David Cataldo pregunta por la duración de cada una de las etapas del Plan Parcial. Se responde que el Plan Parcial no tiene contemplada una cronología de desarrollo específica para sus UAU.

Clara Torres manifiesta que el avalúo catastral de su predio se redujo para este año. Se responde que la ERU no ejerce como autoridad catastral y que como entidad no define el precio del valor del suelo ni su estratificación. Adicionalmente, se recuerda que el Plan Parcial no es un instrumento que tome decisiones sobre el valor del suelo y que el valor del suelo de un sector no es tenido en cuenta para formular un Plan Parcial. Al momento de hacer el desarrollo inmobiliario se tasaré el suelo con base en el desarrollo potencial o el anuncio de proyecto a través de avalúos comerciales.

Mauricio Rodríguez manifiesta sospechas respecto a que antes de que se formule un Plan Parcial se empiece a evidenciar un detrimento del sector, que se puede observar en la disminución de los avalúos catastrales. David Vélez responde que la ERU no es competente para establecer el valor del suelo.

Un ciudadano responde que para el momento en que la ERU inicie el desarrollo el precio del suelo será más bajo. Vélez responde que el Plan Parcial no habla del precio del suelo, sino que define una norma para el desarrollo de un territorio.

Otra ciudadana pregunta por el embellecimiento del barrio, sus especificidades y justificación y por las actividades económicas actuales. Se responde que desde el diagnóstico urbanístico se ha identificado una vocación comercial dentro del barrio, por ejemplo, el comercio de cercanía o barrial. Estas son usos que el Plan Parcial busca conservar. Con respecto a desarrollos futuros contemplados en el Plan Parcial, se busca promover actividades económicas de soporte al uso residencial. La identificación de estas actividades productivas, así como de otras características del sector, se identificarán en el censo de población que la entidad viene realizando en la actualidad. Con respecto al embellecimiento del barrio se responde que la idea es transformar el corredor de la Calle 24 para que los dos carriles vehiculares de la calzada norte sean espacio público, dentro de una propuesta integral para la totalidad del Plan Parcial alrededor de ese eje.

Yamid Saldaña interviene para recordar a los asistentes que al inicio del evento se les entregó una consulta de carácter no vinculante. Solicita a los asistentes que esta sea diligenciada y entregada cuando finalice el encuentro. Esta es anónima y busca indagar por las preferencias de los residentes sobre el futuro del Plan Parcial.

A continuación, interviene Camilo Vásquez, profesional social de la ERU, quien presentará a los asistentes las generalidades del censo de población que se está realizando actualmente en el sector. Menciona que la empresa Proyectamos S.A. se encuentra ejecutando un censo de población a nombre de la ERU para conocer la realidad del territorio en aspectos socioeconómicos. Este censo busca indagar por los hogares, las tenencias, las vulnerabilidades y otros tipos de situaciones relevantes dentro del barrio. Añade que los datos recolectados se encuentran protegidos por las leyes 1266 de 2008 y 1581 del 2012, por lo que la información brindada será tratada con total responsabilidad por parte de la ERU.

La finalidad de la recolección de información a través del censo de población es la de apoyar la acertada toma de decisiones para la norma que se establezca en el Plan Parcial. En concordancia, el censo indaga por las características socioeconómicas de las unidades sociales relacionadas con los predios, es decir propietarios, unidades sociales residentes o no residentes y actividades económicas (formales o informales) que se encuentren dentro de los inmuebles.

Yamid Saldaña complementa que el censo de población busca sustentar con cifras las decisiones del Plan Parcial, de modo que estas respondan a la realidad del sector. La ERU también busca con los datos recolectados identificar y atender los posibles impactos que pueda tener la intervención en la zona.

Camilo Vásquez continúa mencionando que el censo también tiene como intención identificar la población que puede requerir de la oferta institucional que ofrece el distrito (por ejemplo, respecto a adulto mayor, afiliación a salud, etc.). Se trata entonces de realizar una gestión social más allá del desarrollo de un proyecto inmobiliario. Asimismo, agrega que las fichas censales que se están aplicando y la información que de ellas se recoja será el insumo principal para la formulación de un Plan de Gestión Social que atienda las necesidades del sector. En concordancia se menciona que

dentro del censo se aplicarán cuatro fichas censales: ficha predial, ficha de unidad social residente, ficha de actividad económica y ficha de unidad social no residente.

Se menciona que, si bien no hay ninguna obligación de la ciudadanía para responder la encuesta, es importante que esta participe del proceso de censo para que la ERU pueda tener en cuenta la información de los hogares al momento de efectuar la formulación del Plan Parcial. Yamid Saldaña reitera la necesidad de hacer parte del censo y desmiente mitos alrededor del mismo como que el este se preste para hacer el avalúo de los predios. Finaliza afirmando que el censo también busca indagar por las intenciones de los ciudadanos con respecto a quedarse o irse del sector, de modo que se puedan plantear estrategias para abordar estas perspectivas.

A continuación, se abre el espacio para que los asistentes comenten o hagan preguntas a la entidad:

John Burgos pregunta cómo se puede hacer seguimiento al desarrollo del proyecto y sus etapas. Yamid Saldaña responde que la información relativa al Plan Parcial será publicada en la página web de la ERU en poco tiempo y se estará actualizando constantemente. Asimismo, añade que la reunión sostenida es la primera de muchas que vendrán entre la ERU y la comunidad del barrio Santa Fe y pone a disposición de la comunidad el talento humano de la institución para aclarar las inquietudes que surjan durante el proceso.

Cecilia Camelo pregunta por qué no ha sido censado el edificio San Felipe. Se responde que se tiene programado censar algunos apartamentos del edificio en próximos días.

Un ciudadano pregunta sobre los Planes Parciales desarrollados en la ciudad y su duración. David Vélez menciona que uno de ellos es el Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio. Yamid Saldaña agrega que el barrio San Bernardo tiene dos planes parciales y un PEMP. San Bernardo Tercer Milenio tiene varias etapas y tiene un esquema distinto al del Plan Parcial de Renovación Urbana Calle 24. Vélez menciona que los Planes Parciales tienen una duración de 15 años.

Otro ciudadano manifiesta su preocupación en lo relacionado a las viviendas de interés social. Menciona que este tipo de viviendas podrían desvalorizar el suelo. David Vélez contesta que el Plan Parcial no busca desarrollar solamente vivienda de interés social. Con el reparto de cargas y beneficios se busca que se aporte en proporción de acuerdo con el aprovechamiento potencial de modo que nadie quede en desventaja con respecto a la norma.

A continuación, Yamid Saldaña lee algunas preguntas realizadas por los asistentes por escrito:

La primera pregunta busca conocer la forma en como los propietarios pueden vincular su predio a una fiducia o venderlo a la ERU. David Vélez responde que el aporte del predio a una fiducia solo se da cuando el proyecto esté estructurado. La fiducia es una herramienta jurídica donde se da un aporte de suelo de acuerdo con la valoración del predio en la fase de estructuración del proyecto a cambio de derechos de participación en el desarrollo inmobiliario. Se insiste en que ni la ERU ni el Plan Parcial definen el precio del metro cuadrado.

A la pregunta sobre el futuro de los arrendatarios en el barrio se responde que es necesario primero identificarlos en el censo de población para contemplar qué proyectos dentro del Plan de Gestión Social se pueden formular para atender sus necesidades.

Otra pregunta indaga por la posibilidad de articular iniciativas desde la comunidad con el desarrollo del Plan Parcial. Yamid Saldaña contesta que la ERU está interesada en escuchar las propuestas de la comunidad para el beneficio del barrio.

Las preguntas de la comunidad finalizan con una petición para que la ERU realice una reunión solamente con los propietarios del suelo. Se responde que la entidad está abierta a participar de este tipo de espacios y que estos pueden coordinarse con la JAC o mediante comunicación directa con la entidad.

Yamid Saldaña agradece a los asistentes por su tiempo y disposición. Es enfático en mencionar que la ERU es consciente del valor histórico del barrio y que está en disposición de participar en este y otros espacios de encuentro con la comunidad del sector.

Una ciudadana agradece la información brindada, pero se pregunta por los problemas que puede traer el Plan Parcial dentro de la comunidad. Asimismo, rescata la localización estratégica del barrio Santa Fe y pide que, de hacerse un desarrollo inmobiliario, este se haga con materiales de buena calidad. Finaliza su intervención expresando su preocupación por los posibles residentes que lleguen al barrio con el desarrollo del proyecto.

David Vélez agradece los aportes de la ciudadana e invita a que la comunidad a que continúe manifestando ideas, inquietudes y demás contribuciones al proceso de planificación.

Siendo las (8:30 pm), se da por terminada la reunión.

Daniel Pardo Solarte

NOMBRE: Daniel Pardo Solarte
CARGO: Contratista - OGS