



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

RELATORIA
REUNIÓN INFORMATIVA CON COMUNIDAD
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CALLE 72

Fecha: Martes 9 de Agosto de 2022

Hora: 04:00 p.m. a 6:00 p.m.

Lugar: Universidad Pedagógica Nacional Torreón B323 - CL 72 11- 86 – Auditorio 3er piso

Orden del día:

04:00 pm a 04:10 pm	Llegada y registro de asistentes
04:10 pm a 04:15 pm	Inicio de la reunión Bienvenida. Introducción de la jornada. Concertación de los acuerdos básicos para desarrollar la jornada (Autorización registro de la reunión, tiempo y uso de la palabra, permanencia en el espacio, lenguaje). Lectura del orden del día.
04:20 pm a 05:00 pm	Presentación Plan Parcial Calle 72
05:00 pm a 05:40 pm	Intervenciones, preguntas y propuestas por parte de la comunidad
05:40 pm a 06:00 pm	Cierre de la jornada

Reunión Presencial Comunidad y Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Preparación de la reunión

Con el propósito de brindar las claridades suficientes frente al plan parcial y al proceso adelantado, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, a través de la Oficina de Gestión Social coordinó la logística del evento, se articuló con la Universidad Pedagógica Nacional para el préstamo de un espacio que permitirá desarrollar el encuentro con la comunidad e invitó a propietarios y moradores que usan u ocupan los predios que se encuentran ubicados en el ámbito de intervención del plan parcial.

La convocatoria se realizó mediante la entrega de volantes en cada uno de los 520 predios que conforman las 13 manzanas del área definida para el PPRU Calle 72.

Para garantizar las condiciones de bioseguridad a todos los asistentes y de acuerdo con el espacio dispuesto para el encuentro, se requirió el cumplimiento de un aforo máximo de 110 personas, por lo cual era necesaria una preinscripción al evento que podía realizarse a través de un link de formularios de Google o vía telefónica con los profesionales del equipo social de la Oficina de Gestión Social.



Desarrollo de la Reunión

Una vez inició con el ingreso y registro de la comunidad participante a las instalaciones de la Universidad Pedagógica Nacional, se dirigió la comunidad hacia el Torreón B323, Edificio B, tercer piso en donde se desarrollaría la reunión.

Para este encuentro se cuenta con la participación de los equipos de la Subgerencia de Gestión Urbana, Oficina Asesora de Comunicaciones y la Oficina de Gestión Social de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. Al tratarse este evento de una reunión informativa dirigida a la comunidad, no se contó con la presencia ni participación de otras entidades del distrito.

Siendo las 4:10 pm, se inicia la reunión con la presentación del profesional Juan Camilo Vargas de la Oficina de Gestión Social, quien hace una breve introducción a la reunión informativa que se realizará con la comunidad de los barrios Colombia, San Felipe y Concepción Norte y presenta el siguiente orden del día:

1. Bienvenida
2. Presentación Plan Parcial Calle 72
3. Intervenciones, preguntas y propuestas de la comunidad
4. Cierre de la reunión

A Continuación, se desarrolla el orden del día así:

1. Bienvenida

Se da la bienvenida a la comunidad por parte del profesional Juan Camilo Vargas de la Oficina de Gestión Social, quien posteriormente hace la presentación de los equipos de la Subgerencia de Gestión Urbana, Oficina Asesora de Comunicaciones y la Oficina de Gestión Social de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y aclara que esta reunión es de carácter meramente informativo.

Indica que, el presente encuentro tiene como objetivo informar acerca de las generalidades e información básica del Plan Parcial, así como el proceso de formulación y despejar las inquietudes que se han generado frente al proyecto por parte de la comunidad que se encuentra ubicado en el ámbito de intervención del plan parcial.

Para comenzar, se brinda la explicación de lo que es un Plan Parcial, el cual es un instrumento de planificación con el que se establecen posibilidades mediante la norma para el desarrollo de un sector delimitado. Esto se encuentra cobijado bajo la ley 388 de 1997.

De igual manera, señala acerca de los acuerdos básicos y compromisos durante la reunión para tener un diálogo respetuoso entre las partes, así:

- ✓ Concentrar el diálogo en el tema que nos ocupa.
- ✓ Escuchar a los demás de forma respetuosa y sin interrumpir.
- ✓ Expresar las ideas sin malas palabras ni gritos.
- ✓ Analizar y dialogar las diferencias de opinión.
- ✓ Generar y cumplir los compromisos que se pacten.
- ✓ No superar los dos minutos en cada intervención para que todos puedan participar.

- ✓ Establecer relaciones de confianza duraderas.

Así mismo, se informa que es importante tener un registro audiovisual de la reunión y contar con el consentimiento autorizado de los asistentes, por lo que se procede a dar lectura al documento con el cual se informa acerca de los fines y condiciones de la grabación, y sobre el cual no se presenta ninguna apelación por parte de los participantes.

Para finalizar este punto del orden del día se indica que, si bien la ERU se encuentra adelantando la formulación del proyecto, se requiere conocer acerca de las generalidades y estado actual del mismo, por lo cual sugiere respetuosamente a los participantes prestar atención a la exposición que la empresa tiene preparada y al finalizar hacer las intervenciones del caso o presentar las inquietudes frente al proyecto. A lo largo de la presentación se repartirán tarjetas a quien las solicite para presentar el respectivo comentario, aporte o pregunta ante el equipo de la ERU y los demás asistentes.

2. Presentación Plan Parcial Calle 72

El profesional Juan Camilo Vargas, hace una breve introducción sobre la importancia que con el paso del tiempo ha adquirido la calle 72 en gran parte de su extensión, ya que se ha convertido en un punto estratégico para la ciudad y en el que se encuentra una amplia variedad de comercio, diversidad de servicios, el centro financiero, centros educativos y conecta con la troncal de Transmilenio de la Avenida Caracas. Por todo lo anterior, se han diseñado iniciativas que sigan potencializando el sector como: el desarrollo de estaciones de la primera y segunda línea del Metro de Bogotá, el intercambiador vial de la calle 72, el corredor verde de la Carrera 7, el distrito creativo San Felipe, la ciclo alameda Medio Milenio; las cuales atraerán a mediano y largo plazo mayor comercio e inversión en el territorio.

El mejoramiento de las condiciones del territorio se basa mediante los equipamientos de calidad, espacio público, mejoramiento de la vialidad e integración de las vías con la nueva infraestructura de transporte, oferta de vivienda y el crecimiento del comercio y servicios, fortaleciendo los usos del suelo y así generar empleabilidad en el territorio.

Este sector se consolida por su prospectiva en infraestructura de servicios de transporte y la localización estratégica de nuevas soluciones de vivienda y otros usos, brindando desarrollo a zonas deterioradas para el crecimiento urbano y mejoramiento de calidad de vida de sus habitantes.



A. Aspectos Técnicos – Plan Parcial

- ✓ ¿Qué es un Plan Parcial?: Es una herramienta de planificación con la que se establece la forma en que se puede desarrollar un determinado sector. Es complementaria a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial. Es decir, es un plan de cómo se debe hacer en el territorio los desarrollos inmobiliarios. Los planes parciales están regulados por la ley 388 de 2019. Los planes parciales deben ser formulados de acuerdo con una serie de actividades y requisitos, los cuales dan como resultado un decreto distrital que da viabilidad al desarrollo de este.
- ✓ ¿Para qué se hace un Plan Parcial?: Para mejorar las condiciones de habitabilidad de un territorio, a través de: la construcción de nuevos equipamientos, generación de más y mejores espacios públicos, mejoramiento de la malla vial, nueva oferta de vivienda, incentivar nuevos usos en el sector y fortalecer usos existentes para la generación de nuevos empleos y por la necesidad de integrar nuevos sistemas de transporte
- ✓ Lo contenido de un Plan Parcial consta de la delimitación del área potencial para el desarrollo urbano, el diagnóstico social y técnico, la formulación que define el sistema público correspondiente a la malla vial, espacio público, equipamientos y servicios públicos, y, en cuanto al ámbito privado, corresponde a la normativa para el desarrollo inmobiliario en alturas, usos del suelo, tipologías y volumetrías. Seguido a esto, se radica el Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación,

donde se espera la emisión de las observaciones por parte de las entidades competentes, para luego citar a propietarios y moradores del sector objeto de intervención para recibir las propuestas, ideas y/o planteamientos para el Plan Parcial planteado en el territorio. Este proceso se hará mediante una radicación ante la Secretaría Distrital de Planeación, para luego proceder a la adopción y dar viabilidad a la expedición del Decreto.

- ✓ ¿Qué es el sistema de reparto?: El sistema de reparto derivado del ordenamiento que sirve para enmarcar las actuaciones sobre un territorio y deben ser equitativas de acuerdo con las cargas y los beneficios del proyecto. Se entiende por “cargas” los aportes que el proyecto puede dar a la ciudad (espacio público, equipamientos, malla vial, entre otros) y como “beneficios” los metros cuadrados de construcción dentro del proyecto inicialmente planteado.
- ✓ Se explica el sistema de reparto mediante cargas y beneficios, informando que las cargas son los aportes que tiene que dar el promotor del proyecto, mediante espacio público con zonas verdes y parques, equipamientos según las necesidades de la población ubicada en el polígono de intervención y zonas aledañas, malla vial con progreso e integración al sistema de transporte que se está desarrollando en el territorio y el mejoramiento de redes de servicios públicos.
- ✓ Respecto a los beneficios, está la edificabilidad la cual contiene los índices de construcción en cuanto a cantidad de metros cuadrados que se pueden construir, la oferta inmobiliaria, alturas, usos del suelo y mezcla de usos. Esto en contra prestación por las cargas aportadas al territorio objeto de intervención.
- ✓ Ahora bien, para continuar con la puesta en marcha del Plan Parcial el cual pasa a ser norma (decreto), se procede a ejecutar por fases de la siguiente manera:
- ✓ Se delimitan las unidades urbanísticas para el desarrollo de cada unidad (manzana), donde las unidades se desarrollan por separado.
- ✓ La negociación con interesados en intervenir, como por ejemplo la ERU y propietarios o privados y propietarios.
- ✓ Para la vinculación y/o asociación, se puede desarrollar según el ejemplo del ítem anterior.

✓ Requisitos de un Plan Parcial:



Al respecto, se aclara que, si bien se evidencia que existen una serie de pasos desde la delimitación del área hasta la adopción del plan parcial por decreto, algunos de estos pasos se pueden dar de manera simultánea.

Durante la etapa de diagnóstico social y técnico, se lleva a cabo el censo socioeconómico el cual permitirá hacer un diagnóstico socioeconómico y la evaluación de impactos que se pueden generar por la intervención, lo que lleva a la formulación de un Plan de Gestión Social, tema que más adelante se abordará con mayor profundidad.

✓ ¿Qué pasa una vez se adopta el decreto?:

Con la expedición de la normatividad para el caso de este plan parcial, se pretende que los desarrollos inmobiliarios y/o urbanísticos que se realicen en la zona queden definidos para hacer por la totalidad de la manzana y que cada una de las 13 manzanas involucradas en el plan se puedan desarrollar por separado de acuerdo con el interés o negociación de los dueños del suelo con constructores privados. Igualmente, que los propietarios de los predios tengan la oportunidad de vincularse o asociarse al proyecto inmobiliario a desarrollar.

A partir de la presentación, se continua con el espacio dispuesto para que la comunidad manifieste sus opiniones e inquietudes frente a la información suministrada, la cual se resumirá en el siguiente cuadro de acuerdo con las respuestas brindadas de los diferentes equipos presentes en el espacio:

PREGUNTAS - INQUIETUDES - APORTES	RESPUESTAS
<p>¿Cómo es el desarrollo del proyecto? ¿lo construirá el distrito?</p>	<p>Todos los lotes de la ciudad están cobijados por el Decreto 823 de 2019, que incorpora toda el área en que esta formulado el Plan Parcial como tratamiento de renovación urbana, por lo que el Plan Parcial propone unos determinantes para cada manzana, que establecen unas condiciones técnicas para su desarrollo. Al desarrollarse, se ejecutaría la manzana completa, siendo la norma propuesta la que establezca en qué parte de la manzana se ubique cada característica determinada. Vale la pena aclarar que la propuesta generada es una norma, no un proyecto, por lo que no cuenta con un cronograma de ejecución, sino que su desarrollo dependería de la disposición de los propietarios del terreno.</p>
<p>¿Las ofertas de desarrollo para cada manzana vendrían de parte del distrito o de inversionistas privados?</p>	<p>A nivel distrital se tiene contemplada la implementación de la norma, de tal forma que sean los propietarios del suelo quienes decidan sobre el momento y los desarrollos que tengan lugar en el polígono.</p>
<p>¿Habrá expropiación en este proyecto? ¿Cuál es la definición de expropiación? ¿Van a pagar los predios a precio comercial?</p>	<p>En tanto la propuesta contempla la implementación de una norma, la expropiación por vía administrativa no sería un mecanismo aplicable. Sin embargo, si el distrito llegara a adquirir predios, el marco legal establece que la gestión del suelo incluye como alternativas tanto la enajenación voluntaria, como la expropiación por vía administrativa, las cuales, en ambos casos, incluyen las garantías y compensaciones que la ley tiene establecidos. La expropiación es un instrumento de adquisición predial que faculta al estado para comprar predios por su valor comercial, y establece mecanismos de compensación para los propietarios, como lo es el pago de daño emergente y lucro cesante.</p>
<p>¿En qué momento se socializa la negociación con propietarios y arrendatarios?</p>	<p>La socialización de la posibilidad de negociación se realiza en el momento en que se formalice la norma que determina las condiciones de desarrollo del suelo, pues previo a esta instancia, los negocios que se realicen en la zona no estarían cobijados bajo los determinantes del Plan Parcial.</p>
<p>¿Hay otras zonas en Bogotá con este manejo?</p>	<p>En los Planes de Ordenamiento Territorial se establecen varios tipos de tratamiento para las zonas de la ciudad. Por supuesto existen diversos sectores de la ciudad inscritos en el tratamiento de renovación urbana, cada uno con sus particularidades y sus</p>

	objetivos a cumplir en función de las características de la zona.
¿Qué podemos esperar los vecinos cuyo predio no está en el desarrollo que se plantea? ¿Hay posibilidad de que se amplíe el área de cobertura del plan?	El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) define el tratamiento del territorio, por lo que en el caso de la zona de Calle 72, el área que está definida como renovación urbana está incluida en el Plan Parcial, si el predio en cuestión no se encuentra dentro del polígono establecido, significa que está cobijado bajo las normas de desarrollo del POT vigente. Respecto a qué pueden esperar los vecinos del área del proyecto, se espera que el sector se consolide como una zona de desarrollo, que integre las iniciativas que se están desarrollando a nivel distrital y las potencialidades que pueden aprovechar los privados en tanto en la zona confluyen diferentes proyectos a nivel de transporte, empresas, comercio, arte, etc.
Existen zonas verdes en el planteamiento, ¿eso significa que si se quiere desarrollar en el área de zonas verdes, la única forma será construyendo un parque?	La propuesta normativa tiene contemplado que el desarrollo de la manzana sea total, de tal forma que los propietarios de los predios que se ubican en las zonas verdes no se vean afectados al tener un menor potencial de edificabilidad, pues al desarrollar la totalidad de la manzana se comercializa como una bolsa de inversión, pagándole a cada propietario el equivalente a su predio con el potencial de edificabilidad de la manzana completa.
¿Cuántos predios se necesitan para sacar una licencia y desarrollar cada manzana? ¿Qué pasa si no se ponen de acuerdo todos los propietarios de una manzana?	Para el desarrollo de las manzanas se requiere la totalidad de los predios en cada una, pues la norma los tiene agrupados con el fin de incrementar el potencial de desarrollo. Así mismo, los mecanismos de gestión del suelo se podrán utilizar cuando el 50 más 1 de los propietarios estén de acuerdo con implementar el desarrollo de la manzana.
¿Cuál es el tiempo estimado para el inicio de la expedición de la norma y la adquisición de los predios?	Se recuerda que la norma otorga la posibilidad de desarrollo, por lo que el mismo depende de los propietarios de los predios. Por otra parte, la expedición de la norma depende de los procesos por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, por lo que resulta difícil calcular cuantos meses puede tardar, en tanto el horizonte de ejecución varía.
¿Después de la norma qué sigue?	Al expedirse la norma y entre en vigencia, pueden llegar inversores privados o públicos que quieran desarrollar las manzanas que componen el Plan Parcial.
¿El desarrollo del proyecto lo hará la Empresa de Renovación o se dará a privados?	Por parte del distrito se tiene estimado dejar la norma para el desarrollo del suelo, una vez establecida la norma, el desarrollo natural sería que privados y/o propietarios desarrollaran el territorio.

<p>¿Cómo me entero si mi predio será intervenido o no en algún proyecto y como es el proceso?</p>	<p>Cuando se realizan los proyectos es necesario que el desarrollador comunique la información a los propietarios involucrados, en este caso, la entidad propone una norma y se informa a la comunidad por si desean generar desarrollos asociados a la propuesta.</p>
<p>¿Se van a hacer zonas de parqueo para evitar la invasión del espacio público?</p>	<p>Dentro de la propuesta de norma presentada, se incluyen zonas de parqueo en las edificaciones, las cuales no estarán presentes en espacio público o al aire libre. Adicionalmente, el Plan Parcial cuenta con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, en donde se contemplan los impactos que habría en la zona con ocasión del proyecto.</p>
<p>¿Como se paga el terreno por metros?</p>	<p>La vinculación a los proyectos depende de las opciones que planteen los privados o la administración, estas alternativas pueden variar entre intercambio metro a metro, derechos fiduciarios entre otros, sin embargo, estas opciones se plantean al momento de formular los proyectos, no al definir la norma del suelo, por lo que depende de las negociaciones con propietarios y los acuerdos a los que se puedan llegar.</p>
<p>¿Cómo cuenta la población?</p>	<p>Al formularse el Plan Parcial, se formula un Plan de Gestión Social (PGS) que busca vincular a la población de diversas formas en la iniciativa presentada, tanto para velar por su permanencia en la zona, como para mitigar los posibles impactos generados con ocasión del proyecto. En este PGS se formulan programas y proyectos de asistencia social en diversos campos y se prioriza la participación de los moradores del sector de influencia.</p>
<p>¿Qué es vivienda VIS y NO VIS?</p>	<p>La Vivienda de Interés Social es aquella que tiene un tope de precio que actualmente está en 150 SMLV, las viviendas No VIS, son aquellas que exceden ese costo.</p>
<p>¿Quién realiza el avalúo al momento de una negociación?</p>	<p>Cuando la ERU realiza adquisición de predios se paga sobre el avalúo comercial, el cual se contrata a un tercero que puede ser el IGAC, Catastro, alguna lonja, los cuales bajo la norma nacional determinan el avalúo comercial.</p>
<p>¿Cuál es la altura para el cambio de norma?</p>	<p>La propuesta contempla alturas entre 15 y 25 pisos, según las manzanas y su cercanía con vías principales y la disposición de las alturas en relación con las zonas verdes propuestas.</p>
<p>¿Qué o quienes determinan el decreto o la norma en cada cuadra? ¿Cómo se adopta la norma en un predio de varios propietarios?</p>	<p>El Plan Parcial como herramienta permite establecer la norma para cada manzana. En un escenario de compra la ERU debe tener en cuenta a todos los propietarios para la negociación y se paga el porcentaje correspondiente a cada uno de ellos, adicionalmente, según las opciones de vinculación, cada propietario puede participar de la propuesta de negocio desde el porcentaje que del cual sea dueño.</p>
<p>¿Quién compra a quien quiera vender ya?</p>	<p>Los negocios sobre los predios los determinan los propietarios del suelo, por lo que depende de ellos</p>

	aceptar o rechazar las propuestas que se reciban en el momento en que se reciban.
¿Si se aprueba el Plan Parcial, las licencias de construcción se verán afectadas en el polígono del proyecto? ¿Se permiten licencias para mejora estructural?	Actualmente se permite cualquier tipo de licencia de construcción, en el momento en que se adopte el Plan Parcial, se permitirán únicamente licencias de construcción de reforzamiento estructural.
¿Cómo se verá afectado mi local con el Plan Parcial?	Actualmente se propone una norma, cuando se vaya a desarrollar el suelo, el promotor del proyecto deberá tener un Plan de Gestión Social que contemple las afectaciones generadas y plantee soluciones o alternativas a quienes se les pudieran generar impactos.
¿Está definido en el plan de movilidad las dimensiones de la vía de subida y bajada por la calle 72?	La Av Calle 72 tiene una reserva vial establecida por el POT 190, el PP acoge la reserva, la cual concuerda con el deprimido propuesto por la empresa Metro, lo que se tiene propuesto es una ampliación de perfil para responder a las necesidades emergentes.
¿Con la ampliación de la calle 72 va a afectar los predios sobre la calle?	La reserva vial está contemplada bajo la norma del POT 190, en el caso del PP, la reserva vial espera agregarle 50 metros para controles ambientales, los cuales fueron avalados por la Secretaría Distrital de Movilidad.
¿Cómo serán tenidos en cuenta los arrendatarios?	Los arrendatarios tienen negocios privados con los propietarios y la empresa no tiene agencia sobre este tipo de acuerdos.
¿El impuesto predial subirá con el PP?	El impuesto predial es calculado por Catastro Distrital, sin embargo, queda anotada esta inquietud para remitirla a dicha entidad.
¿Si no hay privados que compren, el gobierno compra las manzanas?	No necesariamente, pero también vale la pena tener en cuenta que existe una tercera opción que implica la sociedad entre propietarios para generar un proyecto. En este sentido se hace un llamado a la comunidad para acudir a la ERU para asesorarse frente a estos procesos.

3. Cierre de la reunión

El profesional Juan Camilo Vargas da cierre a las intervenciones por parte de la comunidad y agradece la disposición de los asistentes para atender esta citación. Indica que la ERU se encuentra en total disposición de atender los requerimientos de la comunidad frente al Plan Parcial Calle 72. Igualmente pueden comunicarse a través de los diferentes medios dispuestos por la Empresa para dar respuesta a sus inquietudes.

Finalmente, se indica a la ciudadanía que puede consultar toda la información del Plan Parcial Calle 72 en el siguiente link:

<https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-calle-72>

Se da cierre a la reunión a las 06:00 pm.

Registro fotográfico

