

Sin modificación del POT permanece amenaza de construir sobre reservas viales en Bogotá

Bogotá, julio 30 de 2013. “De no aprobarse la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial, MEPOT, seguirá abierta en Bogotá la posibilidad de construir edificios en las áreas que se han reservado para las futuras vías que necesita la ciudad, como lo permite el POT vigente”, aseguró Liliana Ospina, Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación.

Actualmente es posible desarrollar parte de una urbanización y efectuar obras de construcción en las áreas que se han venido reservando para soluciones viales, como se puede verificar en los artículos 178 y 179 del Decreto 190 de 2004, que compila las normas vigentes del POT.

Así, se pueden hoy urbanizar y construir las áreas que están reservadas para las vías que conectan a sectores como la Localidad de Bosa con el resto de la ciudad; tal es el caso de la Avenida Ciudad de Cali en esta zona.

Dimensión del problema

Para dimensionar el problema, la totalidad de área de suelo en malla vial arterial (construida, parcialmente construida y sin construir) es actualmente del orden de 3 mil 331 hectáreas. Las zonas de reserva vial dentro de esta malla, que corresponden a áreas que aun no han sido intervenidas, pero se encuentran previstas para una construcción progresiva de malla vial arterial, equivalen a mil 446 hectáreas. Dentro de tales corredores se encuentran tramos de vías como la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO), la Avenida Cortijo, la Avenida el Salitre y la Avenida Constitución, entre otras.

En las zonas de reserva vial (aún propiedad privada), de acuerdo con el POT vigente, se pueden desarrollar los usos que se permiten en el sector, dando como resultado la ocupación de estas zonas con edificaciones para vivienda, comercio o industria. “Con el tiempo, va ser más difícil para la Administración realizar la construcción de la vía correspondiente, enfrentándose a un precio mayor del terreno, y por ende de la vía”, señaló la Subsecretaria.

Construir sobre las zonas de reserva vial puede generar un problema social, si, por ejemplo, el desarrollo realizado sobre estas zonas corresponde a vivienda, y luego se desarrolla la vía, las familias se verían afectadas y tendrían que salir a buscar un nuevo domicilio con el dinero que el Distrito les entregue, valor que en la mayoría de los casos no les permitiría encontrar un lugar en condiciones similares y que, además, es un sobreprecio que todos pagamos con los impuestos.

¿Cómo se supera el problema?

En la Modificación Excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial se supera este problema que hoy padece la ciudad y cuya propuesta se explica en el siguiente ejemplo:

- Un predio de 10 mil m² de los cuales 5 mil están en zona de reserva vial y que tiene un potencial de construcción de 50 mil m² de construcción, podrá construir los mismos 50 mil m² en el área restante que esta por fuera de la reserva vial, pasando probablemente de una edificación total de 5 pisos a una de 10 pisos.

“La MEPOT plantea un conjunto de mecanismos para que las áreas de reserva para vías no se ocupen con edificaciones, pero garantizando que el propietario del suelo reciba una compensación económica por el respeto al derecho a su propiedad”, concluyó Ospina.