

El Decreto de modificación del POT estimula al sector de la construcción

Bogotá, septiembre 9 de 2013. Con la confianza de haber realizado un juicioso ejercicio de participación ciudadana, en el marco del proceso que contó con la intervención de aproximadamente 10 mil personas y que concluyó con la expedición por Decreto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en el cual quedaron incluidas varias de las propuestas hechas por gremios y diferentes sectores de la ciudadanía, el secretario Distrital de Planeación, Gerardo Ardila Calderón hizo claridad respecto a temas puntuales que contempla la guía urbanística para la Capital.

Las jornadas de participación se desarrollaron en su última etapa a través de 142 actividades en las 20 localidades, con actores comunitarios, privados, formadores de opinión y la ciudadanía en general, al igual que la recepción de 1.294 aportes ciudadanos.

POT baja el precio del suelo y estimula la construcción

La Modificación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) no incrementa el precio del suelo ni el de la vivienda en Bogotá, aseguró el secretario Distrital de Planeación, Gerardo Ardila Calderón, quien aclaró que las cargas urbanísticas (contraprestación a cambio de obtener mayor posibilidad de construcción) no afectan la ganancia del constructor, pues no hacen parte de la estructura de costos de los proyectos y no deben encarecer los productos inmobiliarios, en particular la vivienda.

Las variaciones en el precio del suelo son explicadas por muchas variables y tiene unos procesos complejos, por lo que no se le puede atribuir su aumento, de manera simplista, a un solo factor.

Factores que inciden en el precio del suelo:

- El precio del suelo depende de las expectativas de los compradores sobre la rentabilidad futura de los predios
- Edificabilidad, es decir lo que es posible desarrollar en el predio en términos de los metros cuadrados que se permiten construir, según el uso permitido
- Disponibilidad de suelo en la ciudad (escasez del suelo)
- El nivel de respuesta de los compradores frente a un cambio en los precios (elasticidad de la demanda con respecto al precio del suelo)
- La localización de los predios
- Las rentas que genera el suelo
- La tasa de interés

La modificación del POT permite obtener mayor edificabilidad, es decir mayores posibilidades de construcción, lo cual genera mayores rentas del suelo e incrementa su valor.

No obstante, esta mayor posibilidad de construcción viene acompañada de una contraprestación por cargas urbanísticas, lo cual pretende capturar esa mayor rentabilidad del suelo y por tanto hala el precio hacia abajo y lo estabiliza.

Adicionalmente estas cargas urbanísticas las va aprovechar la ciudad en espacio público, equipamientos y vías, necesarios para mejorar la calidad de vida de la ciudad. Esto quiere decir que el efecto sobre los precios del suelo en el Decreto de Modificación del POT es casi nulo y no los afecta.

Decreto POT beneficia la actividad económica ampliando el suelo

“No existe razón válida para afirmar que el POT tiene la capacidad de alterar la interacción entre los agentes económicos que protagonizan el comercio en la ciudad” aseguró el Secretario.

El POT “no afecta de ninguna manera la capacidad de pago promedio de las familias bogotanas ni sus decisiones de gasto, ni tampoco las decisiones sobre tipo de bienes y servicios a ofrecer de los comerciantes de la ciudad, ni mucho menos afecta el empleo y en cambio beneficia la actividad económica ya que se está ampliando el suelo de la Capital donde pueden establecerse actividades comerciales”, indicó.

Según el funcionario, la actividad comercial existente, que cuente con licencias formales, se mantiene dentro de las condiciones originales que se le definieron al momento de la autorización. Por tanto no hay razones para afirmar que la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial va a afectar al comercio legalmente establecido.

Por el contrario, para las actividades comerciales nuevas o en expansión en distintas partes de la ciudad, el Decreto contempla la ampliación de las áreas de actividad económica intensiva y las de integración, donde el comercio convencional puede establecerse, cumpliendo con medidas de mitigación básicas para garantizar la movilidad en zonas peatonales y vías urbanas.

Con la mezcla de usos de suelo, quienes tenían una pequeña industria en su casa van a poder legalizarla. Tienen que igual pagar impuestos. “Se les permite vivir de manera legal y tener acceso al crédito”, comentó el funcionario.

La Modificación del POT no eliminará los cerramientos de los conjuntos residenciales

En el Decreto 364 de 2013 (Modificación del POT), no hay norma alguna que obligue a que se eliminen los cerramientos de las áreas libres privadas de los conjuntos residenciales, obviamente conservando ciertas características que garanticen la seguridad tanto para residentes como para

transeúntes externos. Por ejemplo, los cerramientos contra espacio público y antejardines deben tener una altura máxima de 2 metros, sobre un zócalo de hasta 0,60 metros.

La novedad que contiene la modificación del POT en cuanto a cerramientos se refiere a los usos dotacionales, comerciales y de servicios, es decir universidades, IPS, clínicas y centros comerciales, entre otros.

Según el Decreto, esos usos después de cierto tamaño, deben disponer de unas áreas libres dentro de sus predios privados con una afectación al uso público (corresponde al 10% del área ocupada en primer piso) , es decir unas zonas para que se puedan controlar los impactos que se generen por la aglomeración de personas en los puntos de acceso.

La reglamentación se aplicará a los usos comerciales y dotacionales existentes y a los nuevos, que tengan un área construida de 2 mil metros cuadrados en adelante, ya que se considera que estos empiezan a generar impactos en el espacio público.