

Bogotá D.C., 27 de febrero de 2026

Doctora
ÚRSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
uablanque@sdp.gov.co
Kra 30 # 25 - 90 Pisos 5 - 8 - 13
Ciudad

Asunto: Comentarios al proyecto de Decreto “Por medio del cual se adiciona el Subcapítulo 4 del Capítulo 4 del Título 1 de la Parte 1 del Libro 5 del Decreto Único Distrital 670 de 2025 de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en lo relacionado con la adopción de la Actuación Estratégica Calle 72 y se dictan otras disposiciones”.

Respetada secretaria Ablanque:

Desde la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) estamos interesados en participar de manera técnica en las iniciativas del Distrito. Por esta razón, hemos formulado propuestas normativas que inciden directamente en la planeación de la ciudad.

A continuación, se plantean las observaciones y recomendaciones a este proyecto de Decreto, teniendo en cuenta los lineamientos y criterios establecidos por la Cámara de Comercio de Bogotá (CCB) para abordar los contenidos y alcances del componente económico del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad:

1. El artículo 3º indica los documentos que forman parte del proyecto de Acto Legislativo:

“Artículo 3º. Documentos que forman parte del Decreto. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO

Plano n°. 1/2

Plano n° 2/2

Anexo 01

CONTENIDO

Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Calle 72

Red Vial y Perfiles Viales, Espacio Público y Equipamientos, Usos y Aprovechamientos, Asignación De Cargas Urbanísticas y Etapas De Desarrollo.

Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos.

<u>Anexo 02</u>	<u>Condiciones normativas para el Licenciamiento</u>
<u>Anexo 03</u>	<u>Directo de la Actuación Estratégica Calle 72.</u>
<u>Anexo 04</u>	<u>Condiciones normativas para la Unidad</u>
<u>Anexo 05</u>	<u>Funcional Nodo Carrera 30.</u>
<u>Anexo 06</u>	<u>Lineamientos Ambientales de la Actuación</u>
	<u>Estratégica Calle 72.</u>
	<u>Estudio y Análisis Estratégico -EAE- de Movilidad</u>
	<u>de la Actuación Estratégica Calle 72.</u>
	<u>Lineamientos de los Sistemas de Servicios</u>
	<u>Públicos de la Actuación Estratégica Calle 72”</u>

(Subrayado fuera del texto original)

El proyecto normativo publicado es de difícil comprensión por cuanto en el articulado no se incorporan la totalidad de las normas que orientan su aplicación para el desarrollo de proyectos en esta importante área de oportunidad de la ciudad y se plantean múltiples referencias a Anexos a los que se refiere el presente artículo, ejemplo de ello es el artículo 8º sobre lineamientos urbanísticos de la Actuación Estratégica que se comenta más adelante.

Adicionalmente, el Documento Técnico de Soporte – DTS contiene a su vez una larga lista de Anexos, algunos de los cuales ya fueron incluidos como Anexos de este artículo 3 del proyecto de Decreto:

- Anexo 01 Cartografía, que contiene seis (6) planos:
 - Plano 1 Delimitación y Planteamiento Urbanístico que es igual al Plano n.º 1/2 de este artículo.
 - Plano 2 Espacio Público y de Localización de Equipamientos, que está contenido en el Plano n.º 2/2 de este artículo
 - Plano 3 Red Vial y Perfiles viales, que está contenido en el Plano n.º 2/2 de este artículo.
 - Plano 4 Usos y Aprovechamientos.
 - Plano 5 Asignación de Cargas Urbanísticas.
 - Plano 6 Localización de las Etapas de Desarrollo
- Anexo 02. Condiciones normativas para el licenciamiento directo, que es igual al Anexo 02 de este artículo.
- Anexo 03. Vivienda
- Anexo 04. Estructura Ecológica Principal.
- Anexo 04. Sistema de Espacio Público.
- Anexo 05. SEPE
- Anexo 06. Sistema de Movilidad.
- Anexo 07. Sistema de Servicios Públicos
- Anexo 08. Estructura Integradora de Patrimonios.
- Anexo 09. Mitigación y Gestión del Riesgo.
- Anexo 10. Modelo Socioeconómico y Sistema de Cuidado.
- Anexo 11. Modelo de Gobernanza y Seguimiento.
- Anexo 12. Modelo de Gestión y Financiación.
- Anexo 13. Proceso de Participación Ciudadana.

Para garantizar que la norma sea clara, suficiente, coherente y de fácil comprensión y aplicación por parte de los propietarios, empresarios, promotores y otros actores del territorio, la entidad sugiere que en el articulado del proyecto de Decreto se incluyan la totalidad de las normas relacionadas con los siguientes temas, ya que se repiten los contenidos en los Anexos indicados en el presente artículo y en los Anexos del Documento Técnico de Soporte - DTS, lo que hace confusa su aplicación. Ejemplo de ello:

- i) Las condiciones normativas para el licenciamiento directo de la AE Calle 72 (Anexo 02 de este artículo).
- ii) Las condiciones normativas para la Unidad Funcional Nodo Carrera 30 (Anexo 03 de este artículo).
- iii) Los lineamientos ambientales de la AE Calle 72 (Anexo 04 de este artículo).
- iv) Las directrices sobre los sistemas de movilidad de la AE Calle 72 (Anexo 05 de este artículo)
- v) Los lineamientos de los sistemas servicios públicos de la AE Calle 72 (Anexo 06 de este artículo).

Asimismo, la CCB propone, incorporar en el articulado las normas específicas que aclaren los mecanismos de implementación de las actividades, acciones, procesos y procedimientos del Modelo Socioeconómico, del Modelo de Gestión y Financiación, del Modelo de Gobernanza y Seguimiento; y del Proceso de Participación Ciudadana, que aparecen como Anexos 10, 11, 12 y 13 del DTS.

De igual manera, la Cámara de Comercio de Bogotá recomienda incluir en el articulado las normas urbanísticas requeridas para la transformación del territorio delimitado en la Actuación Estratégica Calle 72 con el propósito de garantizar la seguridad jurídica y su implementación por parte de los propietarios, empresarios, ciudadanos, promotores, inversionistas, entre otros. Con lo anterior, esta entidad sugiere que el Documento Técnico de Soporte de 598 páginas y sus Anexos previamente mencionados, no formen parte integral de este proyecto normativo, ya que este documento es un insumo para la toma de decisiones y no la decisión en sí.

El DTS más sus Anexos, contiene una mezcla de diagnóstico, justificaciones y proyecciones, aspectos contextuales que no deben ser elevados a un rango normativo ya que podrían generar ambigüedad para distinguir entre una justificación técnica y una obligación legal, puesto que los anteriores no son jurídicamente exigibles, lo que podría dar lugar a conflictos de interpretación y dificultar la toma de decisiones para la inversión en proyectos en esta importante zona de la ciudad.

Adicionalmente, la CCB propone incorporar como Anexos de este proyecto normativo el anexo 07 (Estructura Integradora de patrimonios) y los planos que se encuentran como Anexos del DTS: i) Plano 4 Usos y Aprovechamientos; ii) Plano 5 Asignación de Cargas Urbanística y, iii) Plano 6 Localización de Etapas de Desarrollo.

2. En el artículo 4º se establecen la vocación y el objetivo general de la Actuación Estratégica:

“Artículo 4º. Vocación y objetivo general. La vocación de la Actuación Estratégica Calle 72 es la de concretar el Desarrollo Orientado al Transporte con la disposición de mayor edificabilidad complementada por oferta de servicios, equipamientos y más espacio público alrededor de la Primera y Segunda Línea del Metro de Bogotá y el Regiotram del Norte, además de las Troncales de Transmilenio de la NQS y de la Avenida 68.

El objetivo general de la Actuación Estratégica Calle 72 es transformar el eje de la Calle 72 articulando la estructura ecológica y el tejido económico de la zona. De esta manera, la actuación estratégica busca extender los servicios financieros, fomentar la generación de vivienda y orientar los nuevos desarrollos y la revitalización alrededor del sistema Metro.” (Subrayado fuera del texto original)

La Cámara de Comercio de Bogotá presenta una alerta puesto que en este artículo se están modificando las normas contenidas en los artículos 2 y 3 de la Resolución 0307 de 2023 que adoptó “*las Directrices para la Definición desde lo Público para la Formulación*” de la Actuación Estratégica Calle 72. Ante lo anterior, con el propósito de que este proyecto de Decreto sea coherente con lo establecido en la Resolución 307 de 2023 y garantizar la seguridad jurídica de las normas expedidas, la CCB recomienda incluir textualmente en este artículo lo dispuesto en los mencionados artículos de dicha Resolución:

“Artículo 2. Vocación de la Actuación Estratégica. La vocación de la Actuación Estratégica Calle 72 es la de concretar el Desarrollo Orientado al Transporte con la disposición de mayor edificabilidad complementada por oferta de servicios, equipamientos y más espacio público alrededor de la Primera y Segunda Línea de Metro y el Regiotram del Norte, además de las Troncales de Transmilenio de la NQS y de la Avenida 68.

Se priorizan espacios públicos para la integración de pasajeros y para facilitar los transbordos y la localización de equipamientos del cuidado como soportes urbanos para el uso residencial y la actividad económica. Esta actuación conforma con las AE Chapinero, Calle 72, Ferias y Engativá la conexión del sector oriental de la ciudad hasta el Río Bogotá, fortaleciendo la transversalidad oriente occidente en el área central de Bogotá.

Artículo 3. Objetivo General de la Actuación Estratégica. Promover los desarrollos mixtos y compactos que permitan caminar, pedalear, conectar, dar accesibilidad al transporte público, buscar el cambio del vehículo por medios no motorizados que permitan reducir la emisión de gases efecto invernadero (GEI) que contribuyan a la mitigación del cambio climático, incentivar la densidad, la mezcla de usos y el reaprovechamiento del tejido urbano.” (Subrayado fuera del texto original)

3. En el artículo 7º se presenta el cuadro general de áreas de la AE Calle 72:

Artículo 7º. Cuadro General de Áreas de la Actuación Estratégica. El Cuadro General de Áreas de la Actuación Estratégica Calle 72 es el siguiente:

(...)

Parágrafo 1. Al interior de la Actuación Estratégica se podrán delimitar Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS- dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 596 del Decreto Distrital 670 de 2025 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya. En este evento la norma urbanística aplicable para esa área será la contenida en el respectivo acto administrativo de delimitación del PRUMS pero el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y los incentivos aplicables al tratamiento de renovación urbana serán los dispuestos en el presente Decreto. En todo caso, el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del PRUMS deberá

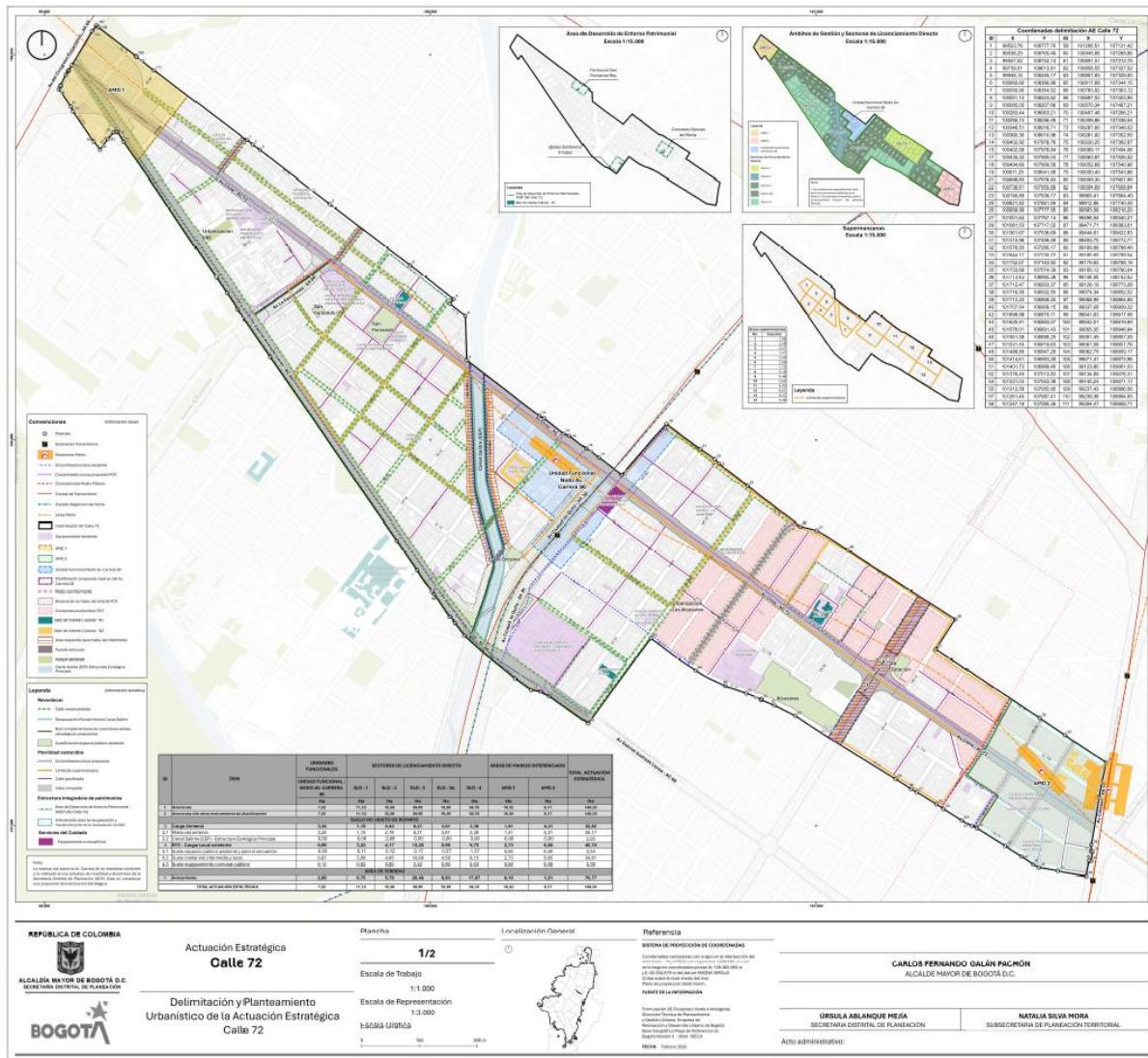
hacer parte del reparto de la Actuación Estratégica, salvo lo dispuesto específicamente para las Áreas de Manejo Diferenciado.

Parágrafo 2. *El Cuadro General de Áreas del presente artículo podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes, como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos.*

Parágrafo 3. *Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto.” (Subrayado fuera del texto original)*

La CCB plantea una alerta sobre la seguridad jurídica del proyecto de Decreto dado que las normas, incluyendo el reparto de cargas y beneficios, pueden ser modificadas posteriormente a través de la expedición de Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS, ya que los mismos no se incluyen en el plano 1 “*Delimitación y Planteamiento Urbanístico de la Actuación Estratégica Calle 72*” de esta AE. Esta situación genera incertidumbre entre los propietarios, empresarios e inversionistas interesados en la ejecución de proyectos en esta área de oportunidad que es estratégica para el desarrollo económico de la ciudad, ya que dicho reparto puede ser modificado y hacer inviable el cierre financiero de los proyectos privados en dicha actuación.

Como se observa en el plano 1 de la AE, se delimitan dos áreas de manejo diferenciado, la unidad funcional nodo carrera 30 y los sectores para el licenciamiento directo, y no es claro la localización estimada de PRUMS, la CCB sugiere incluir la delimitación de los PRUMS antes de expedir este proyecto normativo.



4. Los artículos artículo 8º, 9º 10 y 11 se refieren a los lineamientos que orientan la Actuación Estratégica Calle 72:

“Artículo 8º. Lineamientos urbanísticos para la Actuación Estratégica Calle 72. Establézcase como lineamientos urbanísticos para la ejecución de la Actuación Estratégica Calle 72 los siguientes:

8.1. Lineamientos ambientales y de Gestión del Riesgo, Mitigación y Adaptación al Cambio Climático: Los lineamientos ambientales y de gestión del riesgo, mitigación y adaptación al cambio climático de la Actuación Estratégica Calle 72 se encuentran contenidos en el Anexo 04 “Lineamientos Ambientales de la Actuación Estratégica Calle 72” del presente Decreto.

8.2 Lineamientos en servicios sociales y del cuidado: Se deberá propender por la prestación de servicios del cuidado y de servicios sociales en la Actuación Estratégica Calle 72, de manera

articulada con las metas definidas en el marco del Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales adoptado mediante el Decreto Distrital 670 de 2025, así como con los Proyectos Integrales de Proximidad de las Unidades de Planeamiento Local del sector Centro Ampliado reglamentadas mediante el Decreto Distrital 574 de 2023 -hoy compilado en el Decreto Distrital 670 de 2025.

8.3 Lineamientos de Espacio Público peatonal y para el encuentro: *Se deberá garantizar la conexión de la Actuación Estratégica Calle 72 con los componentes del Sistema Funcional de Espacio Público peatonal y para el encuentro y el espacio público para la movilidad, definidos en el Plano 2/6 “Espacio Público y de la Localización de Equipamientos” del Anexo 01 “Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos” del presente Decreto.*

La consolidación del nuevo espacio público deberá llevarse a cabo de manera gradual, alineándose con el crecimiento habitacional y poblacional que se desarrolle en la Actuación Estratégica. Con base en los análisis técnicos para definición de las fases de desarrollo planteadas y las proyecciones de las cesiones en sitio, señaladas en el Anexo 05 “Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro (SEPPE)” y en el Anexo 12 “Modelo de Gestión y Financiación” del Documento Técnico de Soporte del presente Decreto, el Operador Urbano deberá monitorear y ajustar la planeación del espacio público según las condiciones económicas y urbanísticas que surjan en la implementación de la Actuación Estratégica.

8.4 Lineamientos en materia de prestación de los servicios públicos: *Los lineamientos para los sistemas de servicios públicos de la Actuación Estratégica Calle 72 se encuentran definidos en el Anexo 06 “Lineamientos de los Sistemas de Servicios Públicos de la Actuación Estratégica Calle 72” del presente Decreto.*

Artículo 9°. Plan de Gestión de Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas. *Como condición urbanística para la ejecución de la Actuación Estratégica Calle 72, se deberá elaborar el correspondiente Plan de Gestión de Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas, en los casos que aplique, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1081 de 2015, y, además, en el artículo 30 del Decreto Distrital 555 de 2021.*

En los casos que aplique, el Plan de Gestión de Riesgos de Desastres de Entidades Públicas y Privadas será responsabilidad de los titulares de licencias urbanísticas según corresponda, de acuerdo con la delimitación de la Actuación Estratégica Calle 72, según las amenazas y las condiciones identificadas en el Capítulo 4 “Gestión del riesgo, mitigación y adaptación al cambio climático” del Anexo 01 “Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos” del presente Decreto.

Artículo 10. Gestión del Cambio Climático. *Para llevar a cabo el proceso de gestión del cambio climático en la ejecución de los proyectos de la Actuación Estratégica Calle 72, se deberán implementar las acciones contenidas en el Anexo 04 “Lineamientos Ambientales de la Actuación Estratégica Calle 72” del presente Decreto, en concordancia con el CONPES No. 31 Política Pública de Acción Climática 2023–2050, y las medidas territoriales de adaptación y mitigación señaladas en los artículos 15, 16 y 17 del Decreto Distrital 555 de 2021.*

Artículo 11. Acciones de mitigación para el desarrollo de la Actuación Estratégica Calle 72. Las acciones de mitigación de impactos ambientales y urbanísticos contempladas en el artículo 245 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021 serán de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de proyectos en la Actuación Estratégica Calle 72. "(Subrayado fuera del texto original)

Para que la norma sea clara, suficiente, coherente y de fácil comprensión y aplicación por parte de propietarios, empresarios, promotores y otros actores del territorio, la CCB propone eliminar de estos artículos las referencias a otros decretos y normas distritales, así como los documentos Anexos al articulado, e incluir en este cuerpo normativo la totalidad de los lineamientos y directrices que se deben tener en cuenta para el desarrollo de proyectos del área de la Actuación Estratégica.

5. El artículo 17 plantea la localización del espacio público peatonal y para el encuentro al interior de la AE Calle 72:

“Artículo 17. Localización del espacio público peatonal y para el encuentro al interior de la Actuación Estratégica Calle 72. La propuesta de localización indicativa del espacio público peatonal y para el encuentro se define en el Plano 2/6 “Espacio Público y de la Localización de Equipamientos” del Anexo 01 “Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos” del presente Decreto.

El Operador Urbano podrá durante la ejecución de la Actuación Estratégica y en el marco del licenciamiento urbanístico, modificar o actualizar dicha propuesta de localización, de conformidad con las condiciones establecidas y el modelo de priorización para el espacio público incluido en el referenciado Anexo 01 “Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos” del presente Decreto. Lo anterior se podrá llevar a cabo sin que implique una modificación de la Actuación Estratégica Calle 72.

En todo caso, los espacios públicos peatonales y para el encuentro que se generen producto de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el marco de la Actuación Estratégica Calle 72 deberán cumplir con las disposiciones previstas en el presente Decreto.

Parágrafo 1. *Los recursos recaudados por el pago compensatorio de espacio público que se genere por el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en el ámbito de la Actuación Estratégica Calle 72 se destinarán para la ejecución de proyectos de espacio público dentro de la misma Actuación Estratégica, cumpliendo con lo indicado en el modelo de priorización para el espacio público incluido en el Anexo 01 “Documento Técnico de Soporte de la Actuación Estratégica Calle 72 y sus documentos anexos” del presente Decreto.*

Parágrafo 2. *El Operador Urbano coordinará con las entidades competentes que la localización del espacio público peatonal y para el encuentro de la Actuación Estratégica Calle 72 esté armonizada con las propuestas de otros instrumentos de planeación que se encuentren adoptados o en fase de formulación al interior de la Actuación Estratégica.”* (Subrayado fuera del texto original)

Para que la norma sea clara, suficiente, coherente y de fácil comprensión y aplicación por parte de propietarios, empresarios, promotores y otros actores del territorio, la CCB nuevamente sugiere incorporar

en este proyecto normativo la totalidad de la cartografía y lineamientos que se encuentran contenidos en los Anexos mencionados en el presente artículo y eliminar el DTS como Anexo toda vez que es un documento que soporta las decisiones que se incorporan en el articulado.

De igual manera alerta la inseguridad jurídica que se genera en el inciso segundo de este artículo, toda vez que la localización del espacio público peatonal y para el encuentro al interior de la Actuación Estratégica Calle 72, puede ser modificada por el Operador Urbano en cualquier momento.

Asimismo, esta entidad recomienda articular los proyectos de proximidad de espacio previstos en la UPL 26 (Barrios Unidos), con el fin de armonizar el POT con otros instrumentos de planeación del territorio.

6. El artículo 23 se relacione con la localización del espacio público peatonal y para el encuentro al interior de la AE Calle 72:

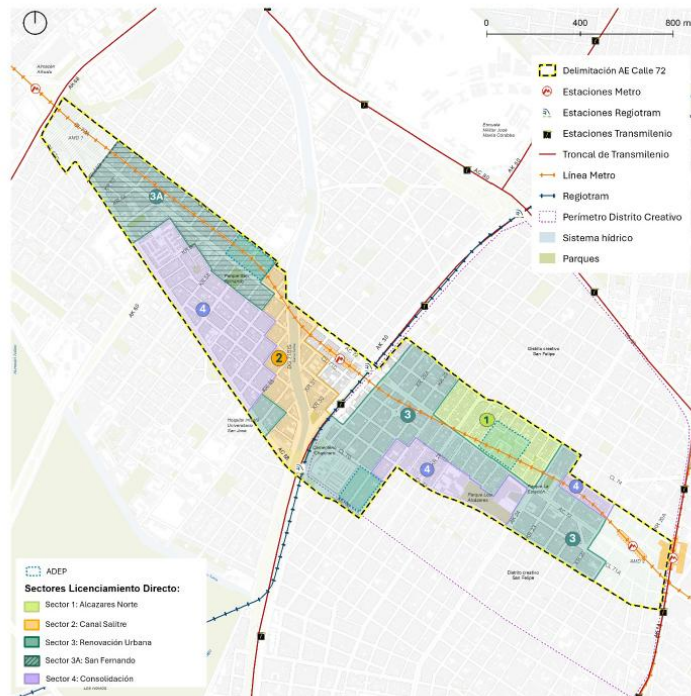
“Artículo 23. Áreas de Manejo Diferenciado. *Se identifican y delimitan las siguientes Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), en los términos establecidos en el artículo 498 del Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales, por su naturaleza y finalidad, se excluyen del reparto de cargas y beneficios de la Actuación Estratégica Calle 72:*

23.1 Área de Manejo Diferenciado 1: *Infraestructura de la red vial. Se reconoce como Área de Manejo Diferenciado 1 la correspondiente a la intersección de la Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) con la Avenida Chile (Calle 72), con una extensión aproximada de 6,16 ha. A esta área le aplica la norma urbanística del Sector de Licenciamiento Directo 3A dispuesto en el presente Decreto.*

Área de Manejo Diferenciado 2: *Área de Integración Multimodal de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Se reconoce como Área de Manejo Diferenciado 2 el Área de Integración Multimodal (AIM) asociada a la Estación 16 de la Primera Línea del Metro de Bogotá, localizada en la intersección de la Avenida Caracas con la Avenida Chile (Calle 72), con una extensión aproximada de 10,31 ha. Por corresponder a un AIM de la Primera Línea del Metro de Bogotá, le aplica el régimen especial del numeral 9 del artículo 166 del Decreto Distrital 555 de 2021 hasta tanto se delimite el Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible - PRUMS, en los términos del párrafo 3 del artículo 590 del Decreto Distrital 670 de 2025.* (Subrayado fuera del texto original)

La CCB alerta que en el mapa del Anexo 2 del articulado relacionado con las “Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica Calle 72” el Área de Manejo Diferenciado 1, no indica que la norma urbanística a aplicar es la del sector 3 A, lo cual genera confusión y un vacío normativo para su aplicación por parte de los actores del territorio.

Plano 1. Delimitación de sectores de Licenciamiento Directo en la Actuación Estratégica Calle 72.



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo). (2025)

Además, la Cámara de Comercio de Bogotá alerta sobre la posible congelación del desarrollo urbanístico e inmobiliario del Área Diferenciada 2 hasta que sea delimitado el Proyecto de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS). Para garantizar la seguridad normativa, esta entidad recomienda primero delimitar dicho PRUMS e incorporarlo en el proyecto de Decreto de la AE antes de su expedición, ya que, si la delimitación de dicho PRUMS es menor a la indicada en el mapa anterior, el territorio restante presentaría un vacío normativo para el desarrollo de proyectos en este territorio.

7. El artículo 25 se refiere al proceso de estructuración de la Unidad Funcional Nodo Carrera 30:

“Artículo 25. Proceso de estructuración de la Unidad Funcional Nodo Carrera 30. El(los) propietario(s) de predio(s) ubicado(s) al interior del ámbito de la Unidad Funcional Nodo Carrera 30, o los interesados o desarrolladores privados, que busque(n) la estructuración de esta Unidad Funcional a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto y dentro del término de ejecución de la Actuación Estratégica, deberá(n) presentar la iniciativa ante el Operador Urbano, con el fin de obtener un concepto favorable de este, sobre la estructuración de la Unidad Funcional, junto con los siguientes documentos:

25.1 Estudio conceptual de redes locales de servicios públicos, incluyendo soluciones de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- de Tipologías Menores, de acuerdo con las disposiciones definidas en el estudio conceptual de redes matrices de acueducto, redes troncales de alcantarillado y con lo estipulado en los conceptos emitidos por las empresas prestadoras durante las directrices

para la definición de lo público y su revalidación durante la formulación de la presente Actuación Estratégica. Definiendo los umbrales asociados a la capacidad remanente de acuerdo con los potenciales de desarrollo definidos en las etapas de la Actuación Estratégica.

25.2. Estudio de transporte y tránsito o estudio de demanda de atención a usuarios en la formulación de la Unidad Funcional elaborado de acuerdo con la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad o la norma que la sustituya, modifique o complemente, el cual debe estar en concordancia con el Estudio de Análisis Estratégico -EAE- elaborado para la formulación de la presente Actuación Estratégica, de acuerdo con las características del desarrollo de la Unidad Funcional.

25.3. Estudio ambiental, cuando aplique, validado por la autoridad ambiental competente, de acuerdo con lo indicado en los conceptos emitidos por las autoridades ambientales durante el proceso para emitir las directrices para la definición de lo público y su revalidación en el trámite de formulación de la presente Actuación Estratégica.

25.4. Reparto de cargas y beneficios de la Unidad Funcional articulado al definido para la presente Actuación Estratégica que incluya las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el ámbito de la Unidad Funcional, de acuerdo a lo dispuesto en el presente Decreto.

Parágrafo 1. *Sin perjuicio de lo anterior, el Operador Urbano podrá establecer condiciones y requisitos adicionales para el desarrollo de la Unidad Funcional.*

Parágrafo 2. *En la etapa de licenciamiento urbanístico y en los casos en que la normativa vigente lo requiera se deberán adelantar los estudios detallados de riesgos en áreas con condición de amenaza, áreas con condición de riesgo, amenaza media y alta por movimientos en masa o inundación, previo al desarrollo de la respectiva Unidad Funcional.*

Parágrafo 3. *Una vez expedido el concepto favorable por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, como Operador Urbano, la Unidad Funcional podrá desarrollarse por etapas que podrán ejecutarse de manera simultánea o independiente, acorde al proyecto urbanístico general que se apruebe por parte del Curador Urbano para la totalidad del ámbito de la Unidad, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique.*

Parágrafo 4. *Una vez expedido el concepto favorable por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - Renobo, como Operador Urbano, el interesado o desarrollador privado interesado en la consolidación de la Unidad Funcional, podrá tramitar ante las curadurías urbanas, las licencias urbanísticas en las modalidades correspondientes, en el marco de las normas aplicables a cada caso, cumpliendo con las disposiciones específicas definidas en el presente Decreto, las demás normas aplicables del Decreto Distrital 555 de 2021, sus decretos reglamentarios, y las normas referentes a licenciamiento contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las demás normas que lo adicionen, lo modifiquen o lo sustituyan.*

Parágrafo 5. A los predios ubicados al interior de la Unidad Funcional les resultará aplicable lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021, hasta tanto se obtenga el concepto favorable del Operador Urbano. (Subrayado fuera del texto original)

La Cámara de Comercio de Bogotá recomienda incluir los plazos y procedimientos que tendrán la Secretaría Distrital de Ambiente y Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá para validar el estudio ambiental establecido en el numeral 25.3 y para expedir los conceptos previstos en los parágrafos 3, 4 y 5, respectivamente. Asimismo, la CCB presenta alerta sobre la inseguridad jurídica que genera el parágrafo 1 de este artículo, lo cual puede incidir negativamente en la participación del sector empresarial en el desarrollo de esta Actuación Estratégica, al solicitar condiciones y requisitos adicionales a los que se están mencionando en este proyecto normativo.

Por lo anterior, la CCB recomienda incorporar la normatividad necesaria para el desarrollo de proyectos en esta AE, de manera clara, coherente y suficiente para facilitar su inmediata aplicación por parte de los diferentes actores del territorio.

8. El artículo 32 establece las condiciones de edificabilidad en el tratamiento de consolidación de la AE Calle 72:

“Artículo 32. Edificabilidad en el tratamiento de consolidación al interior de la Actuación Estratégica Calle 72. Las condiciones normativas aplicables al tratamiento de consolidación en el ámbito de licenciamiento directo son las establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos o en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. La edificabilidad aplicable a los predios con tratamiento de consolidación es la establecida por el plano CU-5.4.33 UPL 33 Barrios Unidos del Plan de Ordenamiento Territorial. (Subrayado fuera del texto original).

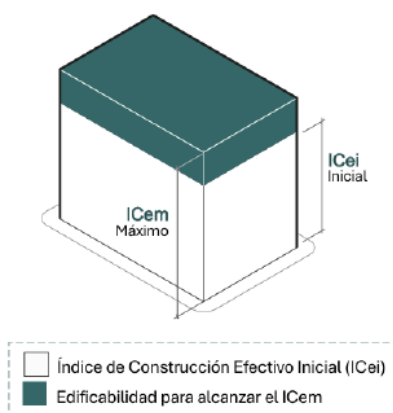
9. La Cámara de Comercio de Bogotá presenta una alerta sobre la inseguridad jurídica que genera este artículo toda vez que las Unidades de Planeamiento Local no son instrumentos normativos como lo establece el artículo 490 del Decreto 555 de 2021.

“Artículo 490. Unidad de Planeamiento Local - UPL. Es un instrumento de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Tiene como objetivo pasar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad, para garantizar las condiciones óptimas de accesibilidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y servicios sociales, y acceso a empleo en el marco de lo definido por el modelo de ocupación territorial del Plan de Ordenamiento Territorial y como resultado del proceso de participación de las comunidades. (...)” (Subrayado fuera del texto original)

10. La entidad alerta sobre la inseguridad jurídica de los incentivos normativos y del sistema de reparto de cargas y beneficios que se está aplicando en esta Actuación Estratégica, dado que se incluye un Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICEi), definido en el artículo 42.1 del proyecto normativo de la siguiente manera: ***“Es el Índice de construcción que se podrá concretar en los proyectos al interior de la Actuación***

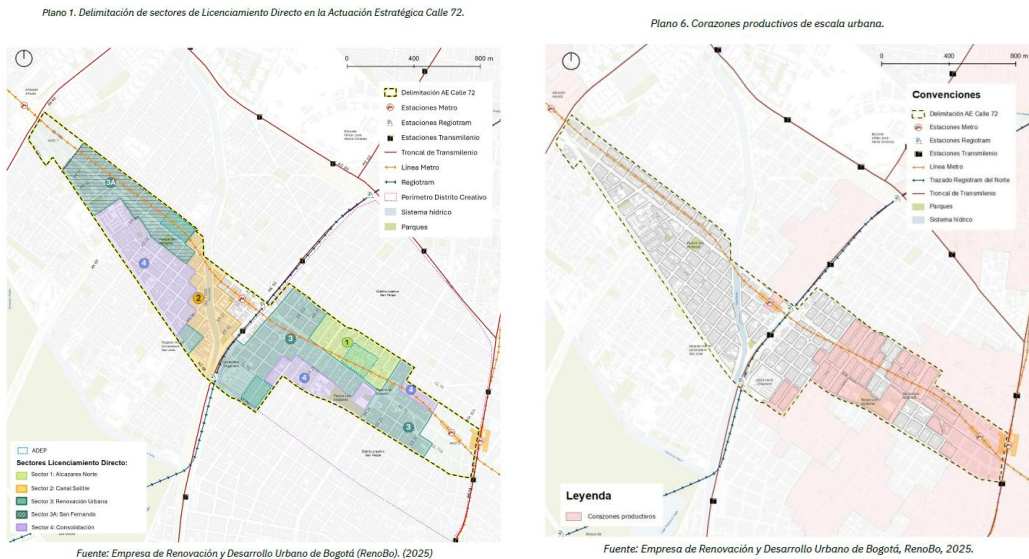
Estratégica sin la necesidad de incorporar en los proyectos las condiciones definidas para acceder al Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) definidas en el presente Subcapítulo”, el cual no se encuentra contenido en el POT de la ciudad que sólo plantea un índice de construcción básico y máximo. Esto mismo sucede con el Anexo 2 relacionado con las “Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica Calle 72”, como se observa en la siguiente gráfica:

Ilustración 25. Índice de Construcción Efectivo Inicial (ICei) e Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) para el tratamiento de renovación urbana.



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, RenoBo, 2025.

11. Aunque la Administración Distrital realizó un esfuerzo para definir incentivos normativos diferenciales para esta área de oportunidad de la ciudad, dichos incentivos son aplicables únicamente a obras nuevas, no están dirigidos a promover las adecuaciones y ampliaciones de usos del suelo productivos existentes en el territorio. Por lo anterior, la CCB recomienda revisar y plantear incentivos normativos que contribuyan al fortalecimiento y consolidación de las actividades económicas en el marco de esta Actuación Estratégica.
12. Aunque el Anexo 2 del articulado que hace referencia a las “Condiciones normativas para el Licenciamiento Directo de la Actuación Estratégica Calle 72”, indica dos Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) no es clara la norma que aplica al AMD 2, ya que por un lado está pendiente de delimitación y formulación del PRUMS de acuerdo a lo señalado en el artículo 23 y por otro en la cartografía del anexo en mención, se observa que esta AMD corresponde a un corazón productivo:



De acuerdo con lo señalado en el numeral 6.2.3 de dicho anexo 2, *“los proyectos que incluyan usos de comercio, servicios y/o dotacionales, podrán acceder a edificabilidad para alcanzar el Índice de Construcción Efectivo Máximo (ICem) (...)”*. Por lo anterior, la CCB recomienda revisar el proyecto de Decreto y el Anexo 2 para que la norma sea clara, coherente y suficiente y contribuya al desarrollo de proyectos en esta área de oportunidad de la ciudad.

13. La Cámara de Comercio de Bogotá recomienda que, previo a la adopción de la AE, se socialicen las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, económicas y financieras que se realizaron para garantizar el cierre financiero de los proyectos, incluyendo la totalidad de cargas urbanísticas aplicables, así como los incentivos planteados.

Desde la CCB esperamos que con estas recomendaciones se logre aportar al desarrollo de criterios claros en el marco del proyecto de Decreto, de ser necesario, nos ponemos a disposición para ampliar y profundizar estas consideraciones en relación con este proyecto.

Atentamente,



JAZMIN JOHANA CARDONA MARIN
Coordinadora de Gestión Regulatoria
Cámara de Comercio de Bogotá

Aprobó: Schalma Diaz Granados, vicepresidenta de Articulación Público Privada E
Revisó y Consolidó: Jazmin Cardona
Elaboró: Coordinación de Ordenamiento Territorial