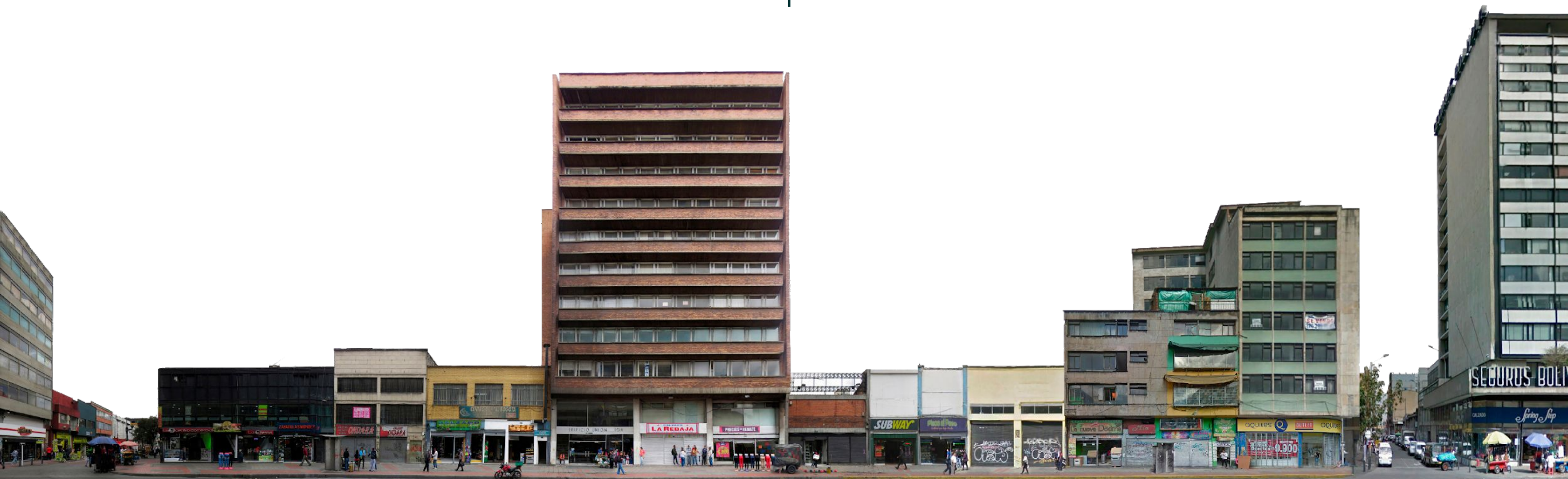


Reúsa y vitaliza el Centro de Bogotá

Programa de Reúso de Edificaciones
Lecciones y retos para su implementación
Mayo de 2025



RenoBo

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Objeto

Identifica, promueve, gestiona, gerencia y ejecuta proyectos de desarrollo y renovación urbana.

Naturaleza Jurídica

Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital.

Experiencia

Más de 25 años en la formulación y ejecución de proyectos urbanos.

Rol en la revitalización de Bogotá 2024-2027



Operador urbano

Engativá, ZIBO, Calle 72
Chapinero, Reencuentro,
Rionegro, Montevideo y
Fontibón



Gestor de suelo

Proyectos de vivienda de
interés social
San Victorino



Gestor inmobiliario

Integrador de arriendos
distritales
CAD 2
Reúso de edificaciones



Gestor integral de equipamientos

Voto Nacional
San Juan de Dios
Nodos Cables Aéreos
Colegios distritales

Proyectos de ciudad



7,181,469 Hab.

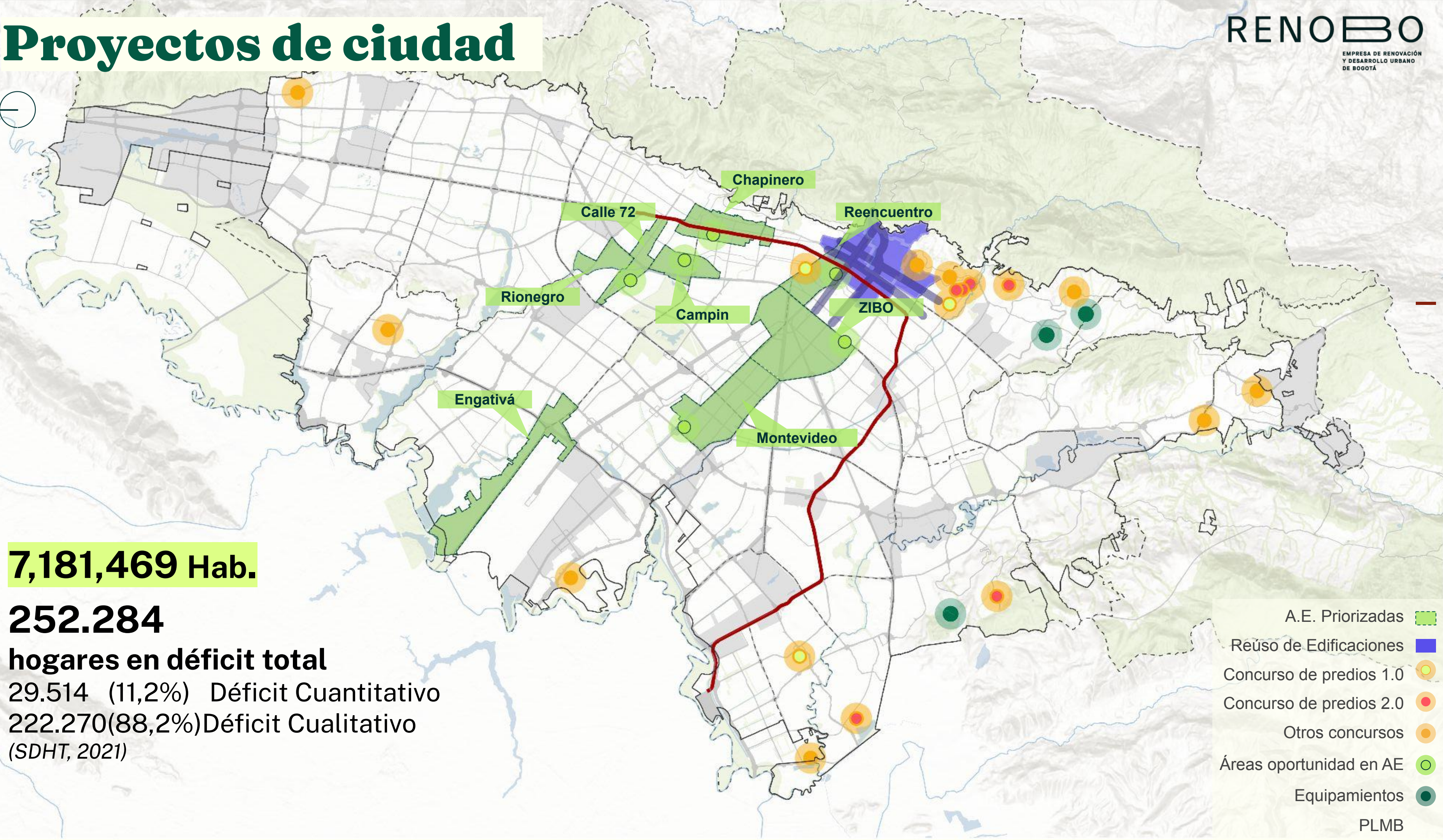
252.284

hogares en déficit total

29.514 (11,2%) Déficit Cuantitativo

222.270(88,2%)Déficit Cualitativo

(SDHT, 2021)



- A.E. Priorizadas
- Reúso de Edificaciones
- Concurso de predios 1.0
- Concurso de predios 2.0
- Otros concursos
- Áreas oportunidad en AE
- Equipamientos
- PLMB

Reúsa y vitaliza el Centro de Bogotá

Índice

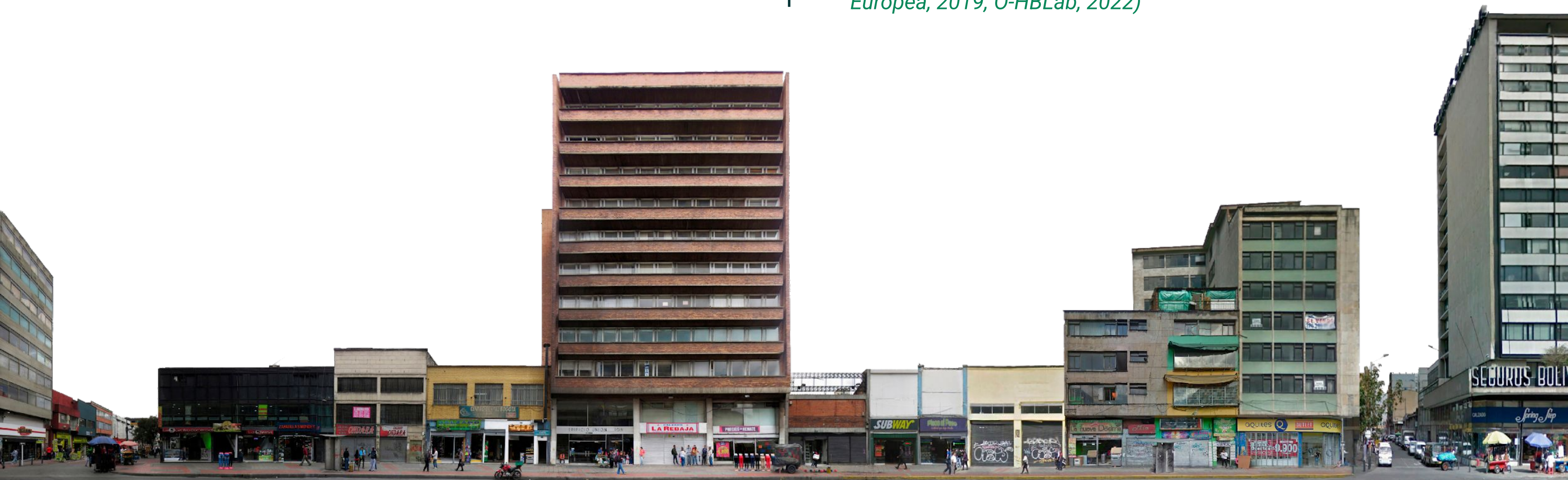
1. Potencial de Reúso de Edificaciones en Bogotá
2. Aprendizajes Mentoría Barcelona CIDEU 2024
3. Programa de Reúso de Edificaciones



Reúsa y vitaliza el Centro de Bogotá

01 Oportunidad de Reúso en Bogotá

“(...) las ciudades son responsables de entre el 71% y el 76% de las emisiones mundiales de carbono y más del 65% del gasto energético del planeta” (IPCC, 2014; Comisión Europea, 2019; O-HBLab, 2022)



01 Potencial de reúso en Bogotá D.C.

+6.500

**Soluciones habitacionales
Reúso en Centro Histórico**

+8.320

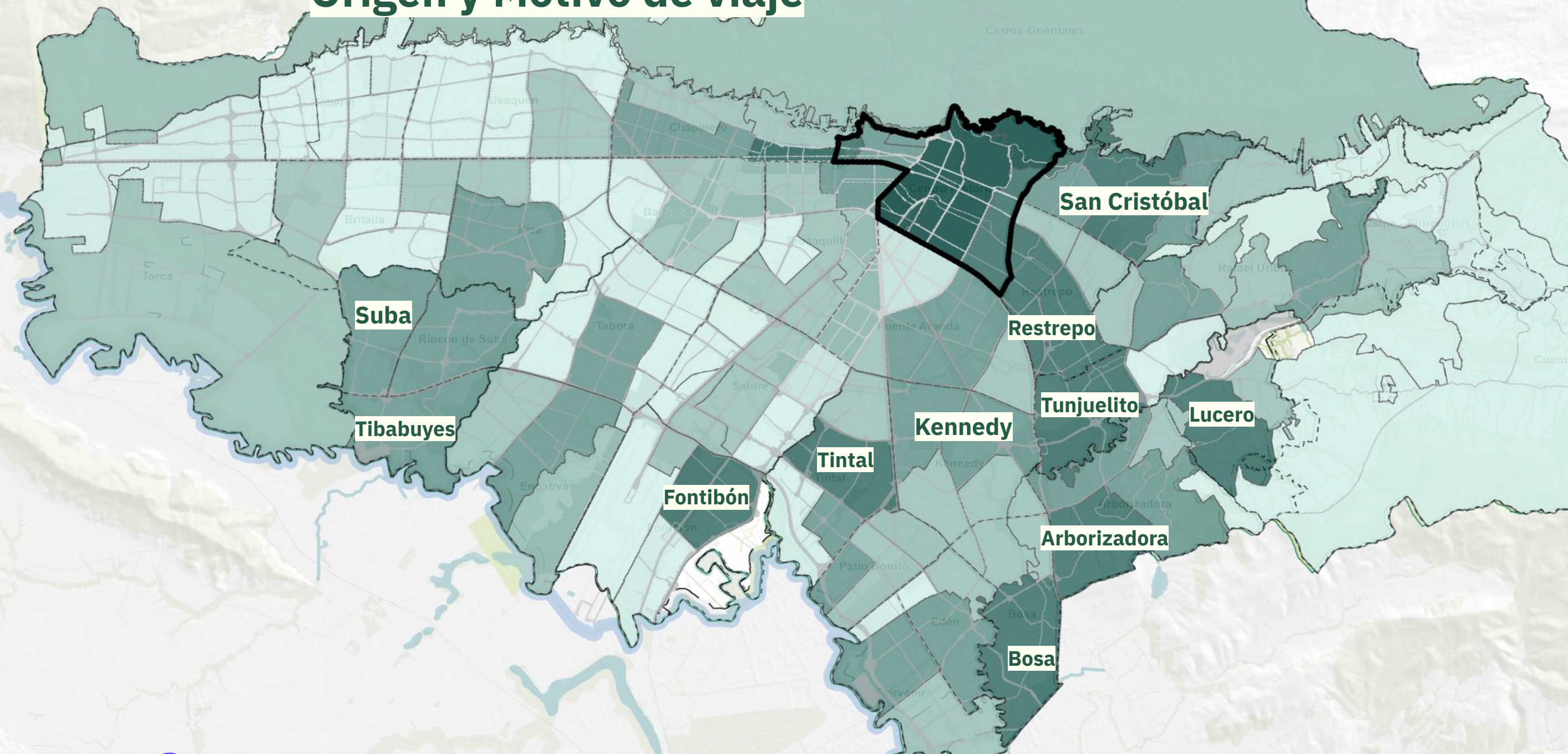
**Soluciones habitacionales
reúso en AE**

Potencial

*de soluciones habitacionales
a través de reúso adaptativo*

01 Demanda potencial de vivienda

Origen y Motivo de viaje



800.460

Viajes

Destino a la UPL
Centro Histórico

*Viajes diarios en un día hábil
Fuente: Encuesta de Movilidad, 2023

22,6%

Tienen origen en el
Centro (180.883)

3

localidades con mayor
número de origen de
viajes hacia el centro

Kennedy 68.169
San Cristóbal 58.076
Suba 55.444

01 Demanda potencial de vivienda Viajes al Centro Histórico de Bogotá

621.729.
Personas

*Viajes diarios en un día hábil

La mayoría de población es
joven y adulta (<44 años)

25%

de las personas en las localidades de
origen manifiestan tener

Planean Comprar Vivienda

Tipo de Vivienda actual



Casa

53% 329.711



Apartamento

44% 273.339

Nacional

Resolución 0088-2021 - Modificado Resolución 092-2023. Art. 42

PEMP Centro Histórico de Bogotá

Artículo 42. Reúso de edificaciones

Se promoverá el reúso parcial o total de edificaciones de usos no residenciales existentes a la entrada en vigencia del PEMP, para proyectos de vivienda (...)

- No se requiere la construcción o adecuación de áreas adicionales de estacionamientos.
- No se exigirán cargas urbanísticas (...) hasta en un máximo de la tercera parte del área construida existente de la edificación para producir nuevas viviendas.
- El reúso de edificaciones en Bienes de Interés Cultural podrá incorporar otros usos diferentes a la vivienda, que sean complementarios (...)

Distrital

Decreto 555 de 2021

POT Bogotá

Artículo 271. Reúso de edificaciones.

Para incentivar la revitalización de la ciudad consolidada se promoverá el reuso parcial o total de edificaciones existentes

- Se podrán someter al régimen de propiedad horizontal.
- No se requiere la construcción o adecuación de áreas adicionales a las existentes destinadas a estacionamientos o a áreas de equipamiento comunal privado.
- No se exigirán cargas urbanísticas cuando se soliciten licencias de construcción en la modalidad de adecuación, de modificación y de ampliación hasta en un máximo de la tercera parte del área construida existente de la edificación.

Decreto 561 de 2022

Política Pública y Gestión Integral del Hábitat

Promueve el reuso parcial o total de edificaciones para el desarrollo de soluciones habitacionales y de proyectos de vivienda

Decreto 615 de 2023

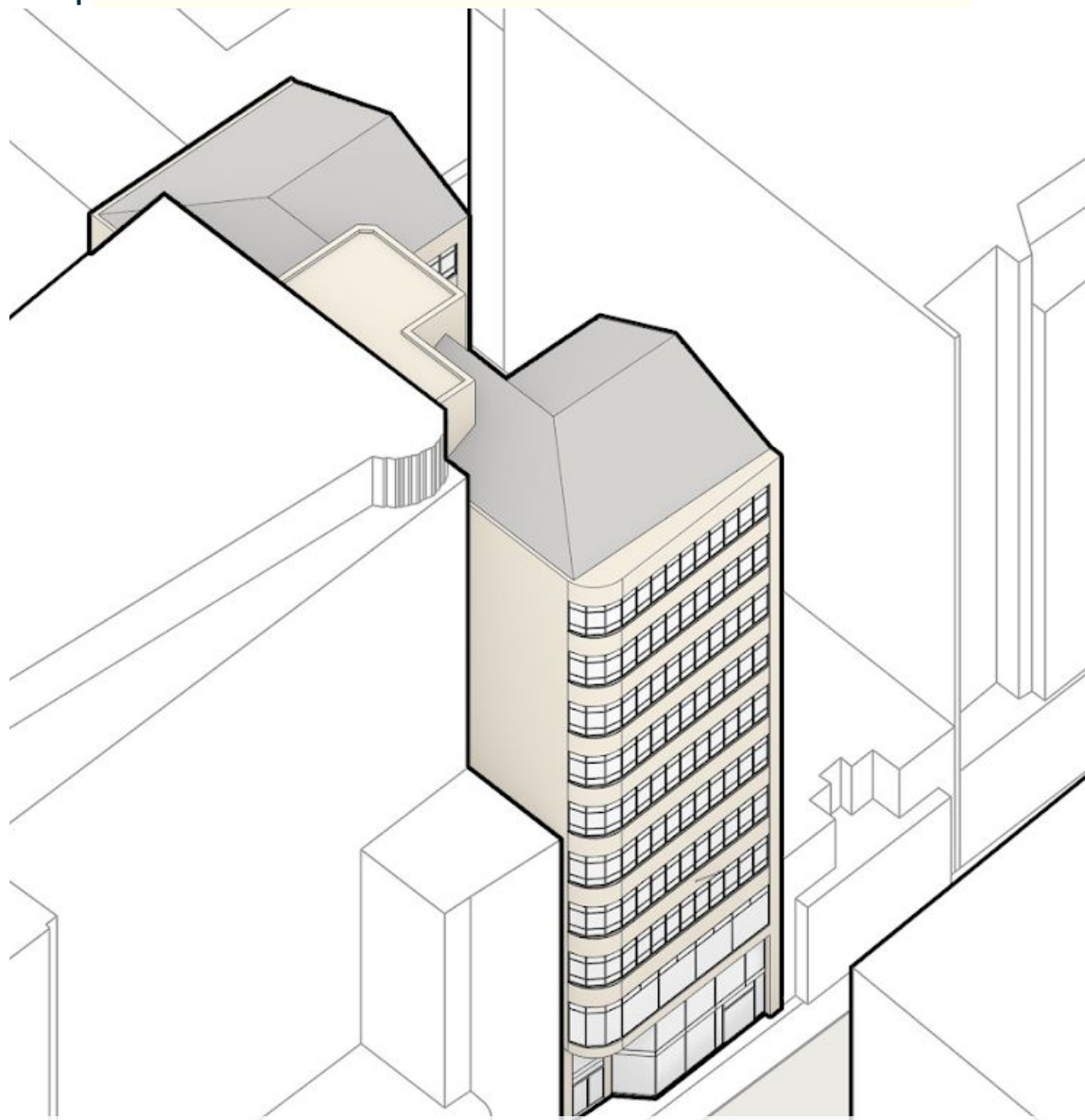
Plan del Hábitat y Servicios Públicos - PHSP

Determina la definición e implementación de diferentes alternativas para la producción de soluciones habitacionales. Apunta a atender el 100% del déficit cuantitativo urbano y rural, apoyado en la producción de 75.581 VIS y VIP en proyectos públicos y 18.000 unidades a través del reúso y subdivisión de edificaciones.

01 Universos del Reúso en Bogotá

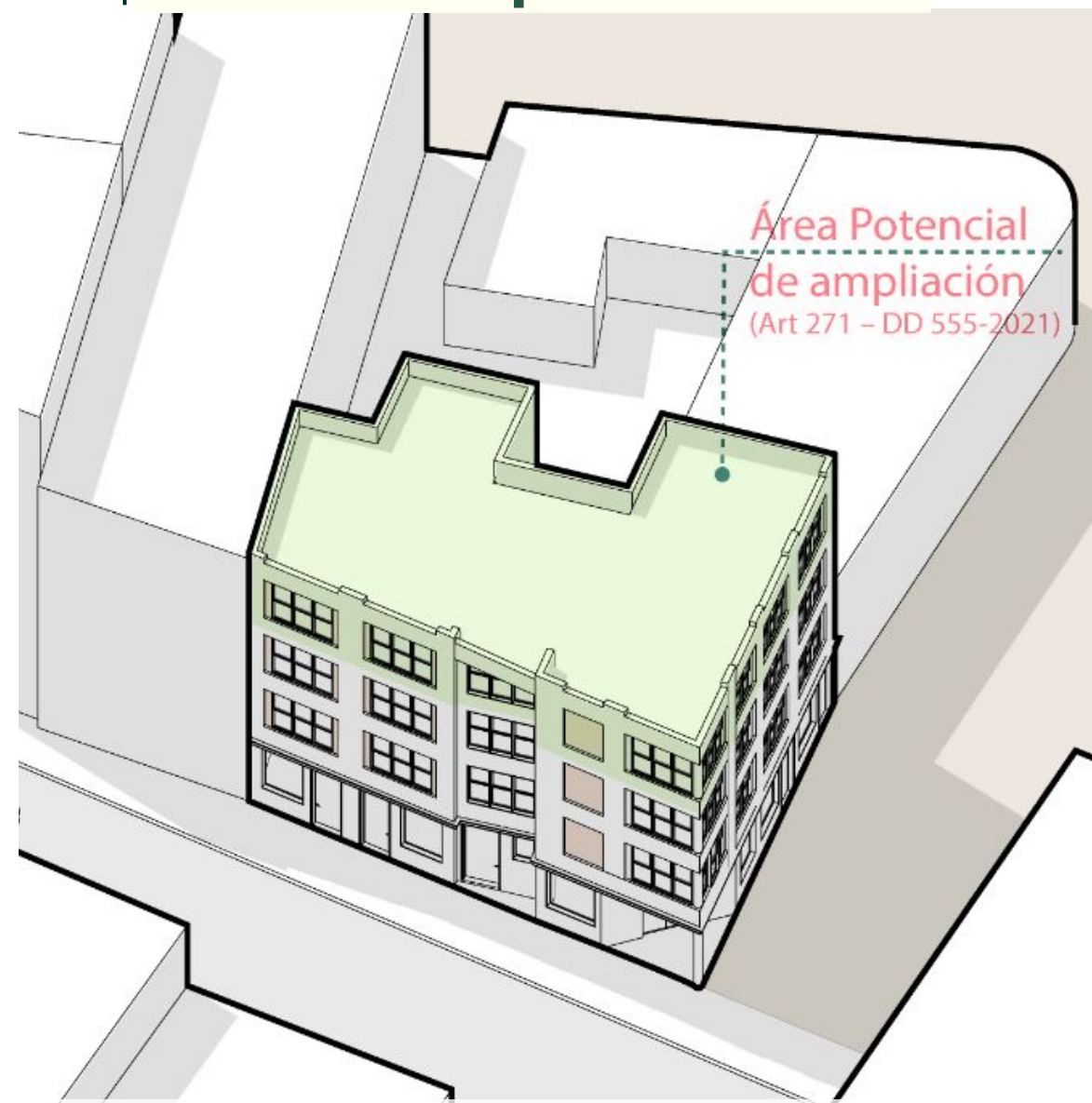
Tipologías y escalas del reúso adaptativo

A Reúso adaptativo de inmuebles no residenciales



- Inmuebles originalmente destinados a oficinas y comercio
- Escala grande y mediana + 10 viviendas potenciales
- Consideraciones frente al reforzamiento estructural

B Reúso a través de subdivisión para vivienda



C Reúso a través de mejoramiento de vivienda



- Arquitectura doméstica
- Escala pequeña y mediana
- Consideración por valor patrimonial

01 Contexto general

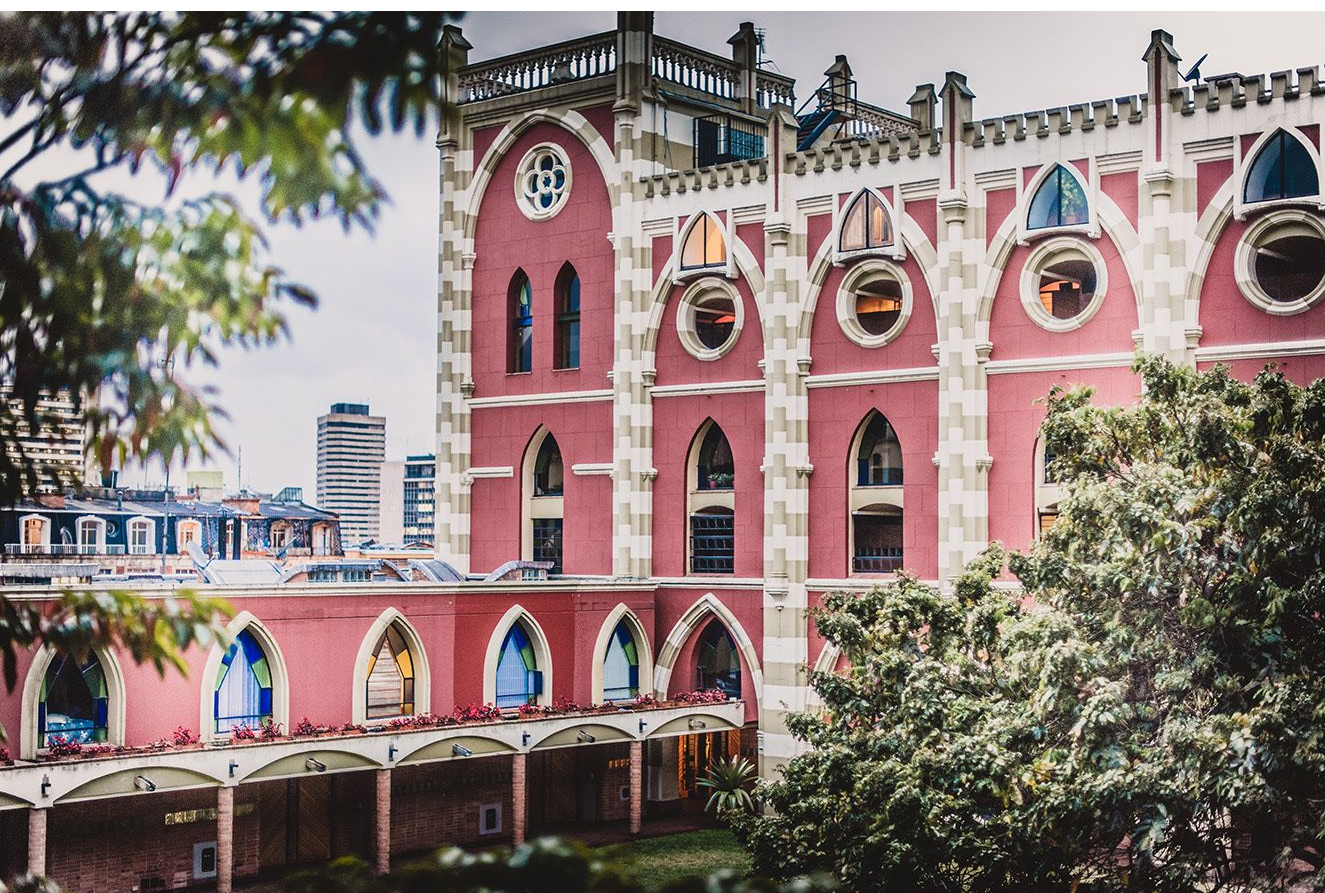
Beneficios del Reúso adaptativo

- **Opción innovadora** para revitalizar la ciudad
- **Permite aumentar la oferta de vivienda** en ubicaciones estratégicas y sectores consolidados
- **Fortalece el tejido socioeconómico existente** y la ciudad de proximidad
- **Genera empleo y reactivación económica** en áreas centrales de la ciudad
- **Aporta a la adaptación frente al cambio climático**
 - Reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).
 - Uso eficiente de recursos
 - Reducción en la generación de residuos
 - Eficiencia energética
 - Ciudad de 15 minutos - accesibilidad y sostenibilidad



01 Casos de estudio

Contexto local



Conjunto Residencial Calle del Sol
Vetustez 1917 | Reúso: 1992
71 apartamentos



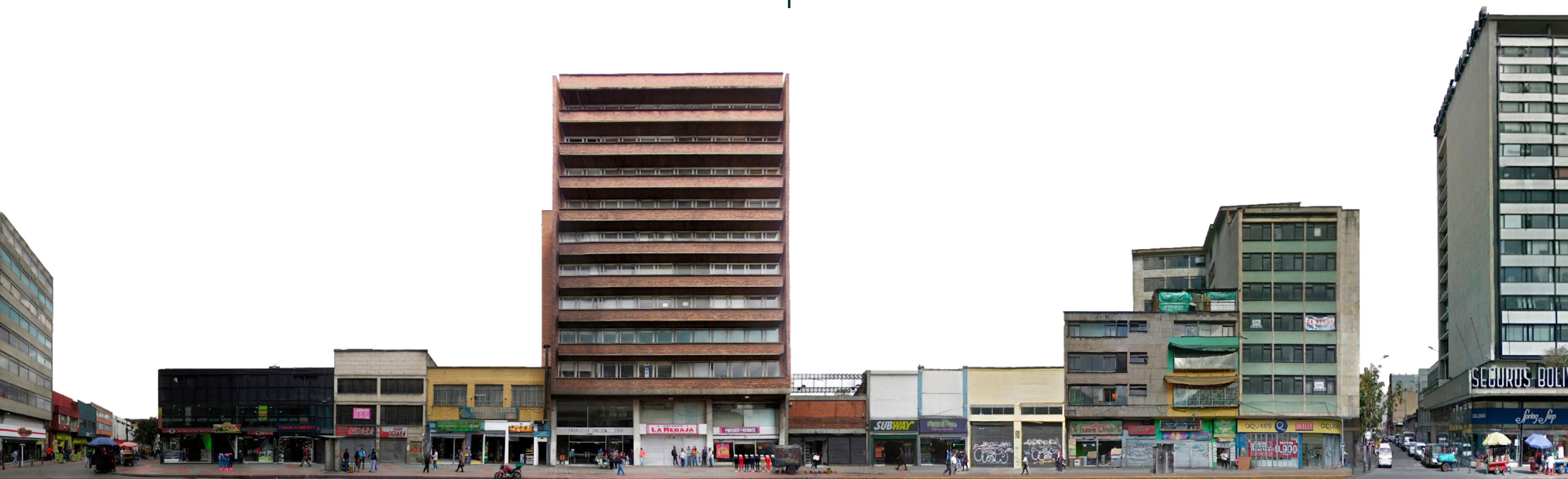
Edificio Acuña
Vetustez 1945 | Reúso: 2022
12 apartaestudios



Edificio Colseguros
Vetustez 1974 | Reúso: 2019
15.000 m2 para oficinas

Reúsa y vitaliza el Centro de Bogotá

02 Lecciones Mentoría



Perfil Carrera Décima

01

Barcelona en la misión europea 100 ciudades inteligentes y climáticamente neutrales en 2030

17 de abril de 2024

Responsable: Ramón Canal.

Adaptación al cambio climático (ODS)

- Principios y estrategias de adaptación al cambio climático para ciudades inteligentes y neutras en carbono.
- Componentes clave para la descarbonización.
- Importancia de la colaboración público privada.
- Incentivos para la participación del sector privado.
- Manejo de datos para la toma de decisiones.

metodologías para el análisis de datos

02

Rehabilitación en la ciudad de Barcelona.

22 de mayo de 2024

Responsable: Ana Rigalt

Subsidios para la rehabilitación

- Programa de Regeneración Urbana de Barcelona
- Objetivos frente a la emergencia climática
- Financiación y subvenciones para rehabilitación de vivienda
- Tipologías de convocatoria para subsidios de rehabilitación

03

Rehabilitación del parque público de Vivienda

28 de mayo de 2024

Sara Gasull & José Luis
Fernández

Ruta de proyectos de rehabilitación

- Planificación de la rehabilitación
- Rehabilitación parcial / Integral
- Ruta de proyectos

04

Programa de regeneración urbana de Barcelona

22 de mayo de 2024

Responsable: Ana Rigalt

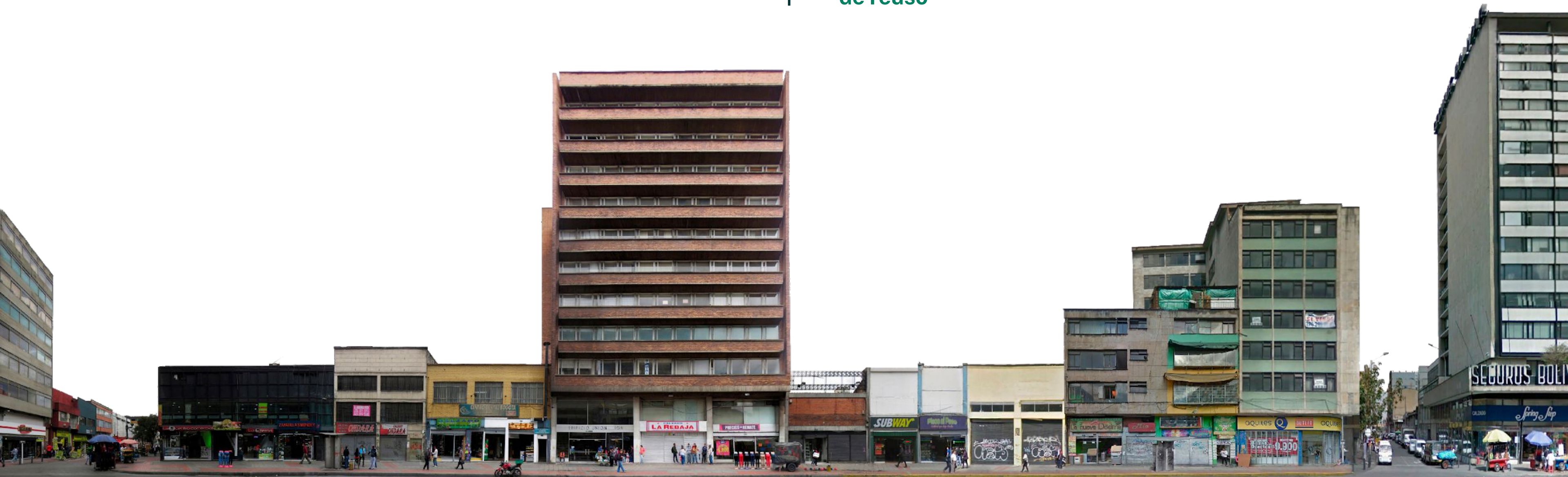
Programa de Regeneración Urbana

- Objetivos de la regeneración urbana
- Metodología del programa
- Ejes estratégicos para consolidar un proyecto integral de ciudad.

Reúsa y vitaliza el Centro de Bogotá

03 Programa de Reúso de Edificaciones

Una apuesta por la alineación de incentivos
normativos y la vinculación a un ecosistema de
servicios distritales para la promoción de proyectos
de reúso





Convocatoria Iniciativa de reúso de edificaciones

18 Julio
2024

Sociedad Colombiana de Arquitectos
Carrera 6 No. 26B - 85

Formato:
Lanzamiento - Conversatorio



El reúso:
Nuevas formas de
habitar lugares
que ya existen

Desliza y conoce más

Otros beneficios:



Al no construir nuevas edificaciones, aporta a la **mitigación del cambio climático** y a la disminución de la huella de carbono.



Al revitalizar y rehabetar el centro de la ciudad, contribuye a la **generación de empleo** y evita la expansión urbana hacia las periferias, contribuyendo a la ciudad de proximidad.



El reúso de edificaciones también hace parte de la estrategia para revitalizar el centro de Bogotá con una **articulación entre las diferentes entidades del Distrito, la Nación y el sector privado.**

El reúso busca ser una opción innovadora para revitalizar la ciudad existente mediante **proyectos de uso mixto, de vivienda y comercio, en edificaciones existentes que están desaprovechadas.**



Permite aumentar la oferta de vivienda en ubicaciones estratégicas de la ciudad y a la vez ofrece espacios públicos y comerciales de calidad para los residentes actuales y futuros.

El reúso de edificaciones es una apuesta para:



El desarrollo urbano sostenible.



La revitalización de zonas urbanas consolidadas.



El reciclaje de edificaciones.

¡Trabajamos para revitalizar la Bogotá en que queremos vivir!

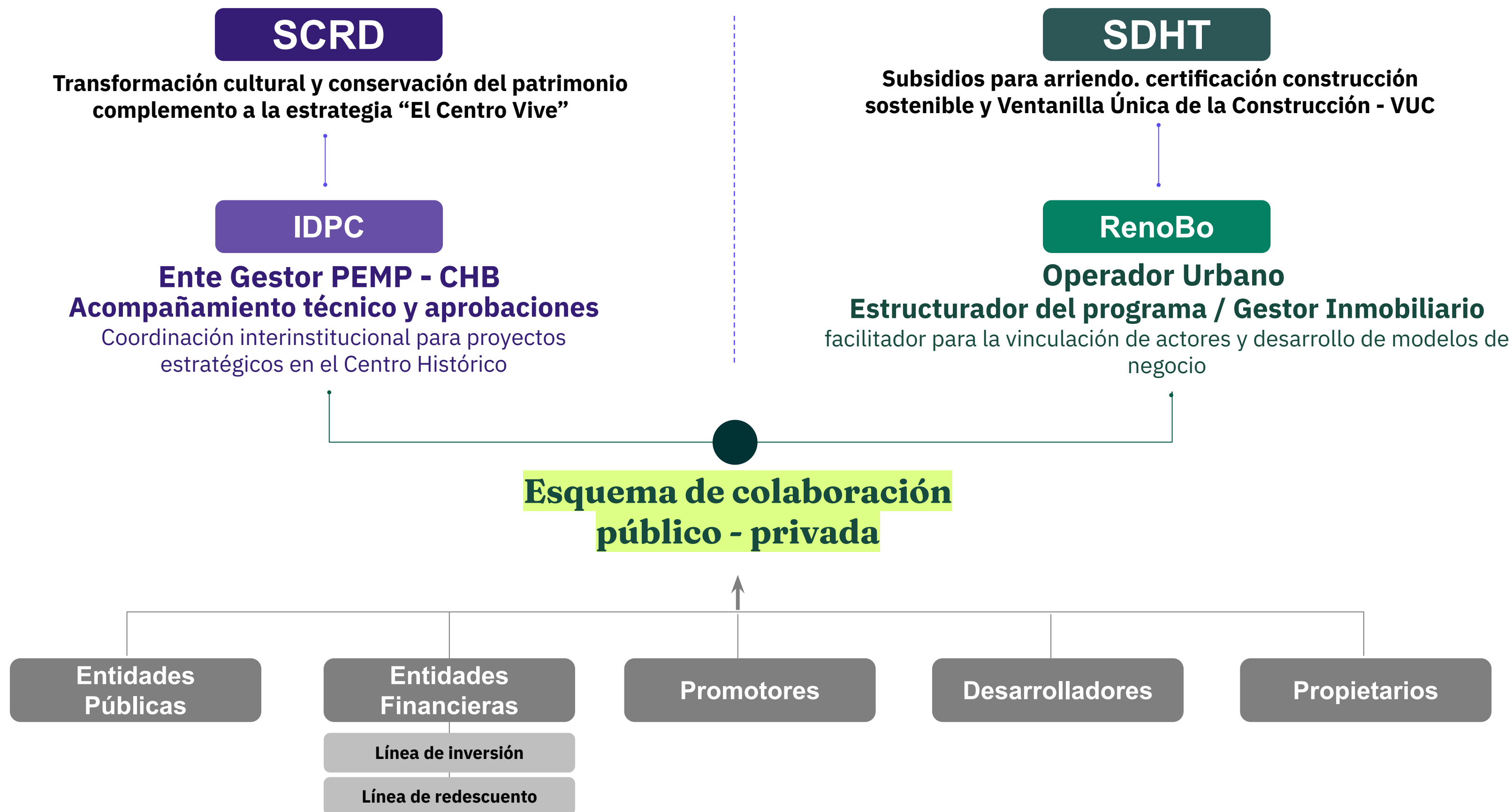
¡En el centro de Bogotá hay más de 500 edificaciones subutilizadas que pueden ser adaptadas para habitar en ellas!

03 ¿Por qué un proyecto de reúso?

- ✓ Oferta para una demanda no atendida + 1.000.000 de población flotante al día
- ✓ Normativa de Ley Nacional, POT Distrital y PEMP CHB
- ✓ Generación de empleo y de economías de escala en el sector de la construcción
- ✓ Vinculación a un ecosistema de servicios distritales para el reúso



**El reúso de edificaciones permite revitalizar sectores completos
y completar el paisaje histórico con nuevos desarrollos.**



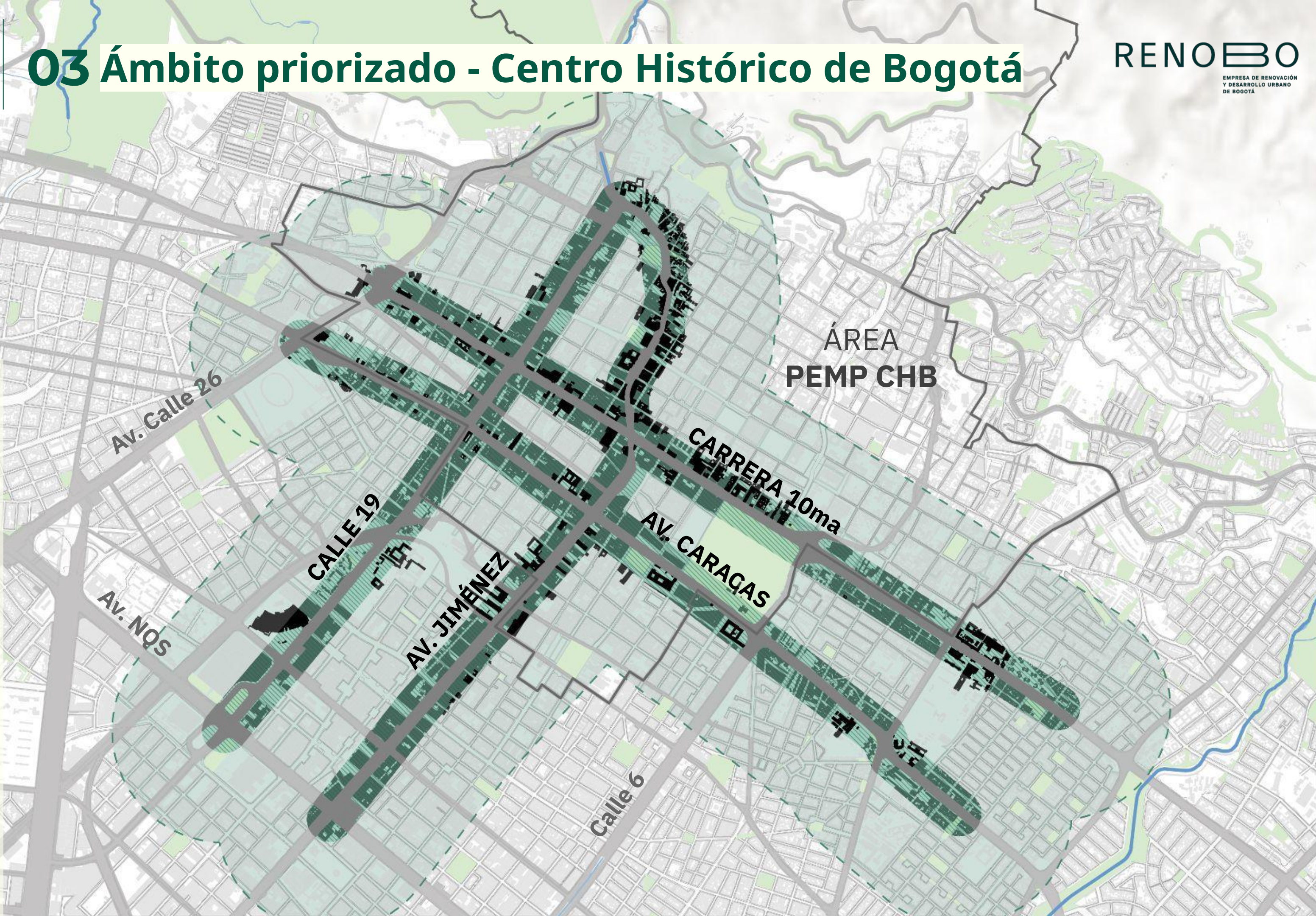
+500

Inmuebles potenciales
en el ámbito del PEMP

250

Potenciales sobre
corredores

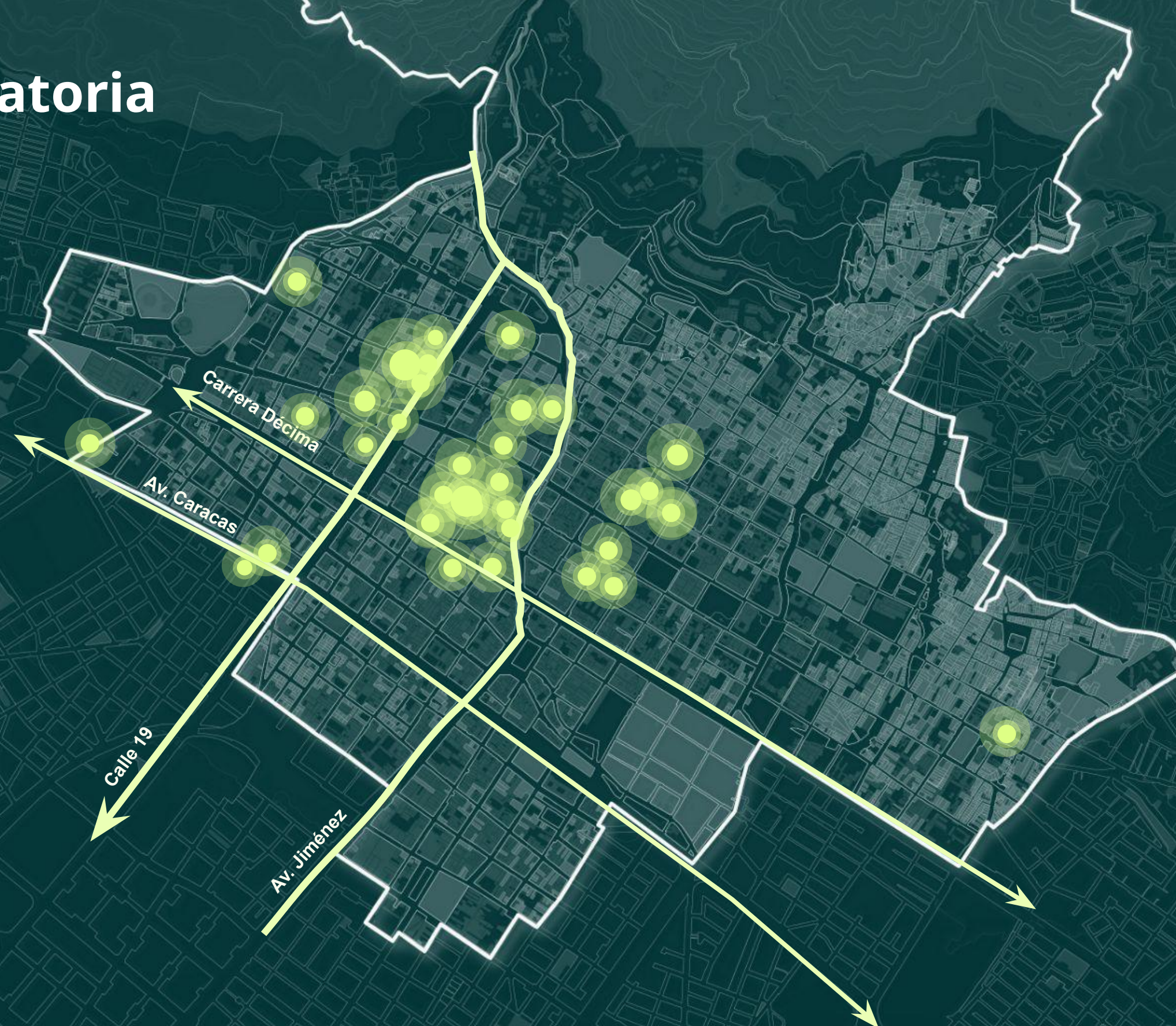
 Ámbito priorizado (100 m.)
 Bien de Interés Cultural

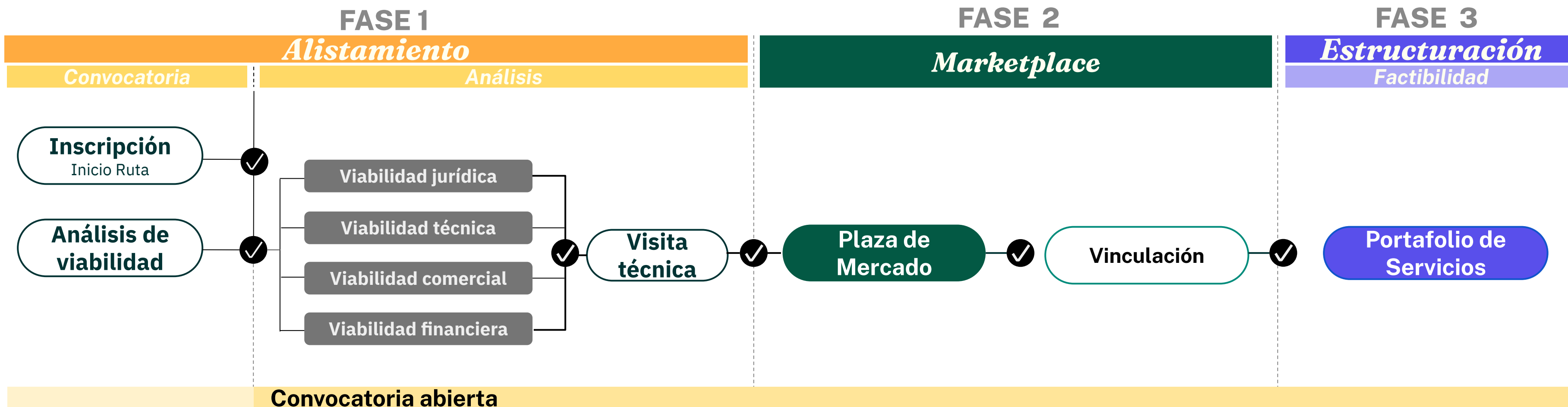


+60

propiedades inscritas Centro Histórico y A.E.

- **10 barrios del centro**
(Las Nieves, La Alameda, La Catedral, Santa Fe, Veracruz, entre otr)
- **Vetustez entre 1930 - 2000.**
La mayoría son de los 50 y 60.
- **+ 2200 unidades potenciales**





03 Retos para el desarrollo de proyectos de reúso

- **Desconocimiento normativo** y falta de reglamentación específica
- **Dificultad en el financiamiento** para vivienda en reúso
 - ◆ Falta de productos financieros orientados al reúso
- **Falta de incentivos para propietarios y desarrolladores**
 - ◆ Incentivos fiscales por trámite de licencia (adecuación, modificación, ampliación o restauración)
 - ◆ Incentivos fiscales por reforzamiento estructural
- **Dificultad en proceso de licenciamiento**
- **Dificultad en abastecimiento de servicios públicos** para la adecuación del uso residencial
- **Limitaciones frente a vulnerabilidad sísmica** y reforzamiento estructural
- **Alineación** de la posición de los propietarios frente al proyecto (Gestión social)





Programa de Reúso de Edificaciones



reuso@renobo.com.co

[@RenoBo_Bogota](https://www.instagram.com/RenoBo_Bogota)

[@PatrimonioBogota](https://www.instagram.com/PatrimonioBogota)



RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ



RenoBo.com.co

UNA EMPRESA DE
BOGOTÁ