Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Bogotá, D.C.

RENOBO Fecha: 2024-10-22 21:27:15
Radicado: S2024004218
Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 21
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONGRESO DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Total Anexos:

Honorable Representante
Jennifer Pedraza Sandoval
Representante a la Cámara
Partido Dignidad y Compromiso
Cra 7#8-62, Oficina 611
Jennifer.pedraza@camara.gov.co
Bogotá, D.C.

Asunto: ***Respuesta derecho de Petición Información sobre gentrificación y política de protección a moradores, radicado E2024009514 de 15 de octubre de 2024.***

Respetada doctora Pedraza:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano- RenoBo, recibió de su despacho, la solicitud de información el asunto. De conformidad con las funciones asignadas a esta Empresa mediante Acuerdo 47 de 2022 *"Por el cual se modifican y se adoptan los Estatutos Sociales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital*" expedido por la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, atentamente se procede a dar respuesta en el marco de nuestras competencias, a los interrogantes del derecho de petición interpuesto en los siguientes términos:

1. ¿Cómo se compensará la pérdida de los intangibles sociales de las y los moradores tanto en los casos contemplados por el decreto 563 de 2023 como en los cubiertos en el Acuerdo 908 de 2023?

Los intangibles sociales, normalmente asociados con los valores territoriales que han sido construidos colectivamente y que generaran plusvalores, hacen parte de metodologías alternativas de valuación de la propiedad las cuales han encontrado desarrollo principalmente en la academia durante los últimos años. Una de estas metodologías es el denominado avalúo social el cual propende por valorar monetariamente elementos sociales propios de la territorialidad como son el tejido social, la tradición, el arraigo, la autogestión y la economía popular entre otros factores.

El objetivo de este tipo de metodologías es identificar, medir y asignar un valor a los intangibles sociales para adicionarlos a los valores reconocidos en el marco de los métodos valuatorios tradicionales, permitiendo a los pobladores precisar una serie de afectaciones sociales y económicas que deben ser incluidos en las negociaciones de sus predios.

No obstante, en la actualidad, el avalúo de inmuebles, sus métodos y formas de cálculo están determinados por las normas nacionales que sobre la materia dicta la máxima autoridad en el tema: el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Es así que, esta entidad, en desarrollo de las disposiciones de la Ley 388 de 1997, expidió la Resolución 608 de 2008 "*por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997",* misma que al no haber sido modificada o adicionada por norma posterior, es la referencia que utilizan los avaluadores para estimar el valor de los inmuebles y por tanto el precio a pagar en transacciones de mercado.

Ahora bien, los proyectos que se desarrollen en ámbitos de revitalización urbana en los que sea obligatorio cumplir con la política de moradores y actividades productivas, de acuerdo con el artículo 375 del POT y al Decreto Distrital 563 de 2023, deben cumplir con los parámetros nacionales definidos en la materia.

La citada Resolución 620 de 2008 del IGAC, contiene cuatro tipos de técnicas o métodos valuatorios que pueden utilizarse para estimar el valor comercial de un inmueble independientemente de que se trate de una casa o un apartamento. Cada uno de estos métodos tiene una aplicación distinta como se describe a continuación:

- El primero se llama método de comparación o de mercado y busca hallar el valor comercial a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. En este método, para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

  Lo anterior quiere decir que, en este método, una casa aportada a un proyecto inmobiliario se tasa de una manera diferente a un apartamento porque se analizan de forma independiente el valor del terreno y el valor de la construcción.

- El segundo método se llama de capitalización de rentas o ingresos y busca establecer el valor comercial de un bien a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Para ello se hace necesario investigar los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los contratos de arrendamiento.

- El tercer método valuatorio se denomina de costos de reposición y busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse.

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

- El cuarto método es el residual el cual busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga. El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

Como se ve, los cuatro métodos referenciados, aunque utilizan parámetros distintos, están orientados a estimar el valor comercial de un inmueble y por ser procedimientos reglados por norma nacional, ni el Plan de Ordenamiento Territorial ni el Decreto Distrital 563 de Protección a Moradores y Actividades Productivas pueden ir contravía de lo dictaminado por normas de superior jerarquía y por tal razón la norma distrital acoge lo preceptuado por la norma nacional en la materia. Por lo anterior, se colige que no es posible bajo los parámetros valuatorios actuales, condicionar a los actores del mercado a utilizar metodologías diferentes a las anteriormente descritas.

2. *¿Cómo se aplicará la compensación metro a metro cuando las y los moradores y actividades productivas están negociando con el gobierno o con quien no es desarrollador inmobiliario? (como es el caso del distrito aeroportuario).*

Es necesario aclarar que la alternativa de vinculación denominada comúnmente como *metro a metro,* responde al canje de metros cuadrados contenido en el numeral 17.1 del Decreto Distrital 563 de 2023 y es una de las alternativas que los desarrolladores inmobiliarios deben ofrecer a los propietarios de predios en ámbitos de actuación en los que se busque adelantar proyectos de revitalización urbana.

Lo anterior se fundamenta en que el POT definió la política de protección a moradores como una obligación urbanística de carácter local tal como se precisa el artículo 265 del Decreto Distrital 563 de 2023:

> ***Artículo 265. Obligaciones urbanísticas****. Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las*

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para tal efecto las cargas urbanísticas son:

1. De carácter local.

Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de urbanización o reurbanización; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el Encuentro.
b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.
c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse
condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.
f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.
h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

En ese sentido, la alternativa de vinculación de canje de metros cuadrados aplica únicamente para proyectos inmobiliarios de carácter privado y no para los casos en los que la Administración Distrital adquiere suelo amparada en los motivos de utilidad pública definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Por otro lado, se precisa que por el momento no existe ningún proyecto desde la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en el que se pretenda realizar la compra de predios dentro de los polígonos de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá. Adicionalmente, la Empresa tampoco tiene conocimiento sobre la intención de adquisición de predios por parte de algún actor interesado en desarrollar proyectos dentro de la Actuación.

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

3. ¿Cuál será la estrategia de participación ciudadana incidente para la anunciada modificación del decreto 563 de 2023?

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C carece de competencia para responder esta pregunta, toda vez que el proceso de reglamentación de la política de protección a moradores y actividades productivas contenido entre los artículos 370 a 377 del POT y que culminó con la adopción del Decreto Distrital 563 de 2023 fue liderado por la Secretaría Distrital del Hábitat.

4. ¿Qué garantías ofrece la política de protección a moradores y actividades productivas para el reasentamiento en caso de que un propietario/a quiera quedarse en el sector?

El Decreto Distrital 563 de 2023 contempla diferentes mecanismos de protección para los propietarios que deseen permanecer en el ámbito del proyecto. Estos mecanismos están estipulados a lo largo del decreto a través de las obligaciones del desarrollador, las obligaciones transitorias y los incentivos. Las obligaciones del desarrollador, especialmente en lo que atañe a las alternativas de vinculación al proyecto están contenidas en el artículo 17 del Decreto y para los propietarios que deseen permanecer en el proyecto las opciones de reemplazo del aporte de sus inmuebles son:

> ***Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios.*** *Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:*
>
> ***17.1.*** *Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.*
>
> ***17.1.1.*** *Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.*
>
> ***17.1.2.*** *Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.*

En relación con las *obligaciones transitorias,* el Decreto 563 contempla el pago de gastos de movilización a propietarios que decidan permanecer en el ámbito del proyecto, el pago de arrendamiento a propietarios de vivienda y el pago de lucro cesante a los titulares de actividades productivas tal y como lo describen los artículos 21,22 y 23 del mencionado decreto:

BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Artículo 21. Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto*.*

Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

Artículo 22. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas*. El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:*

22.1. *Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.*

22.2. *El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.*

22.3. *El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.*

Parágrafo. En el contrato de obligaciones pactadas se deberán incluir las condiciones que permitan la modificación de las disposiciones acordadas sobre los numerales

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

anteriores, en caso de que se presenten situaciones posteriores a su suscripción que no permitan seguir cumpliendo lo acordado.

Artículo 23. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto*. El pago por lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento y por parte de los titulares de actividades productivas en inmuebles que decidan optar por el derecho preferencial de permanecer en el proyecto. Se establecen las siguientes condiciones:*

23.1. *Lucro cesante por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago.*

En caso de existir subarrendamiento, corresponderá al arrendatario definir la compensación al subarrendador a su cargo.

23.2. *Lucro cesante por actividad productiva. Para calcular la pérdida de ingresos a los titulares de actividades productivas que elijan el derecho preferencial a permanecer en el proyecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:*

El titular de la actividad productiva deberá aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal, elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble, así como los documentos tributarios a los que esté obligada la actividad productiva, para acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar. En caso de considerarlo oportuno, el desarrollador podrá hacer un peritaje contable que valide los documentos entregados.

La forma de pago correspondiente será determinada por las partes en el respectivo contrato de obligaciones pactadas y desembolsado directamente al propietario o al titular de la actividad productiva.

Finalmente, en materia de incentivos, el Decreto Distrital 563 de 2023 plantea dos incentivos orientados a mitigar los efectos del desarrollo urbano en los moradores y titulares de actividades productivas que decidan involucrarse en los proyectos: la conservación del estrato socioeconómico y el límite al crecimiento del impuesto predial, tal y como se preceptúa en los artículos 27 y 28 de la norma referida:

Artículo 27. Incentivo de conservación del estrato socioeconómico. *De conformidad con el numeral 2 del artículo 377 del Decreto Distrital 555 de 2021, las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato*

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente.

Para la aplicación de este incentivo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

27.1. *El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reemplazo. Este incentivo se otorgará a solicitud del interesado a la Secretaría Distrital del Hábitat y será otorgado por periodos de dos años y medio (2.5) años prorrogables de manera sucesiva, previa verificación de su condición de morador.*

27.2. *Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de reemplazo, el (los) propietario(s) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Hábitat presentando copia de la certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas y el certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a un (1) mes.*

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas deberán concurrir en la solicitud, bien sea directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará a los interesados e informará a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia del mismo.

La Secretaría Distrital de Planeación realizará la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicará dicha decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

27.3. *Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que el derecho real de dominio, sea transferido total o parcialmente durante la vigencia del incentivo y/o no se realice la solitud de prórroga del incentivo en los términos previstos en el presente artículo.*

La Secretaría Distrital del Hábitat informará de la decisión al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios para que se actualice el estrato que corresponda sin el incentivo. Esta situación será informada por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.
Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 28. Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial. *De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en*

SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT
BOGOTÁ
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

cumplimiento del numeral 3 de su artículo 377, corresponderá a la Administración Distrital, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la expedición del presente Decreto, presentar ante el Concejo Distrital el presente incentivo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, para su correspondiente debate.

De todo lo anterior se concluye que, en su conjunto, el Decreto 563 de 2023 está orientado a brindar elementos y mecanismos de protección concretos que permitan la permanencia de los moradores y garanticen la continuidad de sus medios y modos de vida sin que se vean avocados a desplazarse de sus territorios de residencia y/o trabajo por efectos del desarrollo urbano.

5. Remitir relación de áreas sujetas a aplicación de decreto 563 de 2023 donde se haya congelado avalúos de predios. Especificar bajo qué figura jurídica se ha hecho y en qué fecha se hizo el congelamiento de avalúo.

El Decreto Distrital 563 de 2023, contiene en su artículo 2, el ámbito de aplicación de las medidas y mecanismos de protección a moradores y actividades productivas de la siguiente manera:

> ***Artículo 2. Ámbito de aplicación****. Las medidas y acciones de la protección a moradores y actividades productivas, enmarcadas dentro de la Política de Revitalización y Protección a Moradores y Actividades Productivas, se aplicarán en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana en modalidad de revitalización, consolidación, mejoramiento integral y conservación, en los siguientes casos:*
>
> *2.1. En instrumentos:*
>
> *2.1.1. Actuaciones Estratégicas.*
> *2.1.2. Planes Parciales de Renovación Urbana.*
> *2.1.3. Unidades de Actuación Urbanística – UAU.*
> *2.1.4. Áreas de Integración Multimodal – AIM.*
> *2.1.5. Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible – PRUMS.*
> *2.1.6. Complejos de Integración Modal – CIM.*
> *2.1.7. Plan Vecinos.*
> *2.1.8. Plan para los Patrimonio Vitales.*

Por otro lado, conviene destacar que El Decreto 563 de 2023 contempló áreas mínimas a partir de las cuáles es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección señalados en esa norma. Así, para proyectos que no requieran de la formulación de un instrumento de planeamiento y que por tanto puedan desarrollarse a través de licenciamiento directo previa solicitud ante Curaduría Urbana, las áreas en mención, de acuerdo con el numeral 2.2 son las siguientes:

> *2.2. En licenciamiento directo:*
>
> *2.2.1 Englobes parciales de más de 1.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana.*

2.2.2 Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de mejoramiento integral.
2.2.3 Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de consolidación.
2.2.4 Englobes parciales de más de 2.000 m2 o de manzana completa en el tratamiento de conservación

Se colige entonces que la definición de áreas mínimas de los proyectos para hacer efectivo el cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, tiene el propósito de evitar el desplazamiento y la gentrificación. Para áreas menores a las anteriormente descritas, si bien no es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección por parte de los desarrolladores, los moradores y titulares de actividades productivas que se desarrollen en esas áreas, podrán acceder a las entidades distritales competentes para conocer sus derechos y deberes como moradores y recibir asesoría.

Por otra parte, es menester aclarar que no hay ningún sector de la ciudad en que en por la aplicación del Decreto Distrital 563 de 2023 se hayan congelado los avalúos catastrales.

6. ¿Qué alternativas de compensación justa tendrán los y las propietarias de predios que están total o parcialmente sin reconocimiento vs. las áreas licenciadas?

El Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 555 de 2021 contiene disposiciones sobre el reconocimiento de edificaciones. Al respecto, el artículo 263 establece:

> "*En los actos de reconocimiento de edificaciones se aplican las disposiciones de los artículos 6 y 7 de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1333 de 2020. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la expedición de actos de reconocimiento se exigirá por parte de los Curadores Urbanos la compensación por concepto de espacio público y equipamientos, conforme con la reglamentación que para el efecto expida la administración distrital dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigor del presente Plan*".

Respecto a las condiciones de reconocimiento de las edificaciones existentes, el citado Decreto 555 de 2021 establece que:

> "*Las edificaciones existentes se podrán reconocer con la altura, la edificabilidad y volumetría existente en los términos establecidos en el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen o complementen, y siempre que el uso se permita en el área de actividad en la que se localicen. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.*
>
> *Parágrafo. La Curaduría Pública Social prestará acompañamiento técnico y tramitará, estudiará y resolverá las solicitudes de reconocimiento de edificaciones, de licencias*

urbanísticas y otras actuaciones, para las viviendas de interés social y sus usos complementarios, que se localicen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística".

Sobre este último particular, es necesario decir que la Curaduría Pública Social, ejercida por la Caja de la Vivienda Popular, reconoce las viviendas que se construyeron sin licencia de construcción, localizadas en barrios legalizados urbanísticamente y cuyo avalúo catastral sea inferior a 150 salarios mínimos. La Curaduría Pública Social tramita de manera gratuita solicitudes de apoyo técnico, que incluyen el levantamiento arquitectónico y peritaje técnico, y expide actos de reconocimiento a edificaciones existentes.

7. ¿Cuál es el modelo de acompañamiento a moradores y actividades productivas que implementará el Distrito para garantizar efectivamente sus derechos a la vivienda y el patrimonio?

En el Decreto 563 de 2023, que reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en su rol de Operador Urbano Público ha implementado como modelo de aplicación en el marco de la formulación de las Actuaciones Estratégicas priorizadas y asignadas a su cargo acciones orientadas a:

- Elaboración de la caracterización socioeconómica
- Establecimiento de los lineamientos con los cuales se definen las medidas para la mitigación de impactos económicos.
- Prevé la mezcla de usos que permita, conforme a los usos establecidos en el POT, la permanencia de las actividades productivas identificadas en la caracterización socioeconómica y la diversidad de soluciones habitacionales, siempre y cuando sea un uso del suelo permitido en las normas vigentes.
- Definición de mecanismos de comunicación, incluyendo la instalación de un espacio físico durante la fase de formulación del instrumento y el periodo requerido para la implementación de las estrategias sociales.

Información y coordinación con las entidades del Sistema Distrital del Cuidado – SIDICU los requerimientos y acciones, identificados en la caracterización socioeconómica, para el portafolio de servicios distritales a cargo del Operador Urbano Público o la Gerencia Pública. Para la socialización y participación en la formulación de estas Actuaciones Estratégicas, se han implementado diversas estrategias, incluyendo talleres, reuniones, grupos focales, recorridos, encuestas y la ruta Renobo. Estas iniciativas ayudan a identificar las vocaciones del territorio, mantener un diálogo permanente con la ciudadanía e identificar las necesidades de la población en los polígonos en proceso de formulación.

Es importante señalar que los procesos de acompañamiento, identificación y socialización con los moradores y actividades productivas, se llevarán a cabo en etapas posteriores, una vez que se inicie la ejecución de los ámbitos de gestión definidos por las actuaciones estratégicas en las etapas de gestión del suelo y gestión predial de acuerdo con lo definido en el Decreto Distrital 563 de 2023 Renobo aplica estrategias de pedagogía y participación que buscan superar las

barreras de acceso a la información técnica y empoderar a los ciudadanos en la configuración de su entorno urbano, a través de al menos los siguientes mecanismos:

a) Punto móvil de atención al ciudadano (Ruta Renobo).
b) Puntos fijos de atención al ciudadano.
c) Recorridos vivenciales por el territorio.
d) Reuniones con grupos representativos.
e) Mesas temáticas de formación.
f) Espacios de diálogo y co-creación.
g) Devolución de aportes ciudadanos.
h) Articulación interinstitucional.

Estos mecanismos tienen como objetivo, transmitir información técnica relevante e incentivar un diálogo crítico y constructivo, entre la comunidad y los planificadores urbanos. Adicionalmente, promueven una comprensión más profunda de las intervenciones propuestas, fomentando así un sentido de pertenencia, un compromiso cívico en el contexto urbano local y por ende, la protección de los moradores originales de los territorios.
Es preciso mencionar que, en el rol de Operador Urbano a cargo de RenoBo, el acatamiento de esta política es fundamental para:

- Dar claridad a todas las partes (propietarios, arrendatarios, desarrolladores, promotores) con reglas de juego para todos.
- Reducir la asimetría de información, asumiendo un rol como Operador de divulgación y pedagogía.
- Garantizar la participación de RenoBo como Operador en cada una de las etapas de los proyectos.
- Construir confianza en la revitalización de la ciudad por medio del involucramiento activo de quienes habitan la ciudad y construyen relaciones en sus territorios.

8. ¿Qué mecanismos de acompañamiento tendrá el Distrito en los casos en los que los moradores y actividades productivas participen como inversionistas? Remitir documentos técnicos que sustenten su respuesta.?

El Decreto Distrital 563 de 2023, establece las obligaciones de los desarrolladores y las obligaciones transitorias apuntan al propósito de evitar la gentrificación y el desplazamiento. Sobre las primeras (obligaciones de los desarrolladores), los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en los ámbitos de aplicación de la política deben cumplir con la obligación de ofrecer alternativas de vinculación para los propietarios de inmuebles. Estas alternativas de vinculación están descritas en el artículo 17 y son las siguientes:

> ***Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios.*** *Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:*

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

17.1. Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

17.1.1. Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

17.1.2. Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

17.2. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

17.3. Participación en el proyecto como inversionista. Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

17.4. Combinación de alternativas para la vinculación. Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en el presente artículo.

Los mecanismos de vinculación se soportan en el contrato de obligaciones pactadas, el cual es un documento jurídico suscrito entre el morador o titular de la actividad productiva y el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria, que establece las obligaciones a cargo de cada una de las partes y los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas conforme a lo definido en el presente decreto. También incluye cualquier otro acuerdo alcanzado por las partes involucradas.

9. ¿Cuáles son las estrategias de reconversión productiva y gestión social para las actividades productivas, contemplado en el artículo 14 del decreto 563 de 2023 y. Dec 555 de 2021?

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

El artículo 14 del Decreto 563 de 2023, desarrolla los contenidos del Plan de Gestión Social, el cual es el instrumento orientado a mitigar los impactos que puedan presentarse por el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los moradores y en las actividades productivas. Para ello, es necesario identificar plenamente los posibles impactos a partir del uso de metodologías como los lineamientos propuestos por Conesa (1997), la cual permite evaluar diversos criterios como la naturaleza del impacto (positivo o negativo), su cobertura geográfica, magnitud, duración, reversibilidad, y probabilidad de ocurrencia, entre otros. Al combinar estos elementos, se logra una clasificación integral de los impactos, que facilita priorizar las acciones necesarias para mitigar los efectos adversos y maximizar los beneficios de las intervenciones. Este enfoque sistemático asegura que las decisiones tomadas durante la ejecución del proyecto sean informadas y orientadas hacia la sostenibilidad socioeconómica.

Así mismo, a través de la aplicación de la metodología rigurosa, basada en criterios como la temporalidad, cobertura, magnitud y reversibilidad de los impactos, se busca clasificar los efectos de las intervenciones en términos socioeconómicos, priorizando aquellos que requieren atención inmediata. Este ejercicio no solo permite evaluar la magnitud y el tipo de impacto, sino también su alineación con los objetivos del proyecto, garantizando que los efectos negativos sean mitigados y los beneficios sean optimizados en beneficio de la comunidad.

Si como resultado de la aplicación de la metodología anteriormente descrita se obtienen posibles afectaciones a la actividades en términos de pérdida de ingresos, corresponderá a los desarrolladores dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto 563 de 2023 *Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto,* al que se hizo mención en la respuesta a la pregunta cuatro (4) de esta solicitud.

De otro lado, si dentro de los impactos identificados se encuentra la pérdida de encadenamientos productivos, se deberá acudir a la oferta de la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, dando cumplimiento al parágrafo del artículo 24 del Decreto 563 de 2023:

> ***Parágrafo.*** *La Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, en el marco de sus competencias y disponibilidad presupuestal, establecerá las acciones de apoyo y/o acompañamiento en procesos de formalización, acceso a líneas de financiamiento, formación y capacitación empresarial, acceso a nuevos mercados o líneas de negocio, y en general definirá la oferta sectorial que permita facilitar el traslado de las actividades productivas que, como consecuencia de la implementación de las acciones y actuaciones urbanísticas que trata el presente decreto, se deban reubicar en otras áreas de actividad de la ciudad.*

10. ¿En qué etapa de ejecución se encuentra cada una de las Actuaciones Estratégicas?

Teniendo en cuenta que, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - RenoBo asumió un rol de Operador Urbano mediante el Decreto Distrital 558 del 2023, la Empresa manifestó interés en el marco del Decreto Distrital 558 de 2023 y del artículo 304 del Plan Distrital de Desarrollo “Priorización y Precisión de Actuaciones Estratégicas”, de formular las Actuaciones Estratégicas Distrito Aeroportuario Engativá, Zona Industrial de Bogotá ZIBo,

Calle 72, Campín – 7 de Agosto, Montevideo, Chapinero Verde e Inteligente, Pieza Rionegro y Pieza Reencuentro.

De las Actuaciones Estratégicas anteriormente mencionadas, la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá fue adoptada por medio del Decreto Distrital 290 de 2024 “Por medio del cual se adopta de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá y se dictan otras disposiciones”, y se ha radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación la Formulación de las Actuaciones Estratégicas Zona Industrial de Bogotá ZIBo, Calle 72 y Chapinero Verde e Inteligente.

La Empresa se encuentra adelantando la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro y AE Pieza Rionegro.

Por otro lado, las Actuaciones Estratégicas Campín – 7 de Agosto y Montevideo se encuentran en fase de directrices para la definición de lo público a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación.

11. *¿Cuáles son las Estrategias para impulso y acompañamientos de proyectos urbanos con promotor de iniciativa comunitaria en el marco de los contemplado por el decreto 563 de 2023?*

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C no es competente para pronunciarse sobre esta pregunta, toda vez que es una responsabilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat.

12. *¿Cuántas iniciativas con promotor de iniciativa comunitaria se han contemplado y tienen acompañamiento técnico de la secretaría de hábitat, según lo dispuesto en el artículo 7 del decreto 563?*

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C no es competente para pronunciarse sobre esta pregunta, toda vez que es una responsabilidad de la Secretaría Distrital del Hábitat.

13. *¿Cuáles actores comunitarios, sociales y económicos (gremios, empresarios) están vinculados a Comités Ciudadanos y/o mesas técnicas en las actuaciones estratégicas?*

En el marco del Decreto 599 de 2023, por el cual se adopta el Sistema de Participación Territorial, y específicamente en función de su Artículo 17, se conformó autónomamente y ante la Secretaría Distrital de Planeación, el Comité Ciudadano para la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá. Este Comité fue conformado el 24 de mayo del presente año por diferentes líderes comunitarios y presidentes de Juntas de Acción Comunal de algunos barrios que componen en ámbito de gestión de la Actuación Estratégica:
- Barrio Sabanas del Dorado.
- Barrio Villa Claver.
- Barrio Laureles.
- Barrio El Palmar.

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
BOGOTÁ

- Barrio Las Palmas.
- Barrio Santa Librada.
- Barrio Engativá Pueblo.

El Comité Ciudadano para la AEDA Engativá, se establece como actor estratégico comunitario, en el marco de la Gobernanza y tiene como objetivo el seguimiento participativo a la ejecución del instrumento, promoviendo la pedagogía, la participación ciudadana, el control social y la rendición de cuentas, elementos establecidos en la Política Pública de Participación Incidente del Distrito, Decreto 477 de 2023. En conjunto con este Comité Ciudadano, se adelanta la estrategia de socialización, a lo largo del ámbito de gestión del instrumento, del Decreto 290 de 2024, por el cual se adopta la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario, generando así corresponsabilidad frente al acceso a la información oficial.

Para el caso específico de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá - ZIBO, por iniciativa de la comunidad, se conformó la Mesa Técnica de Actuaciones Estratégicas de Teusaquillo, integrada por líderes comunitarios e integrantes de las Juntas de Acción Comunal de los barrios El Recuerdo y Quinta Paredes. Es importante aclarar que esta Mesa Técnica no se establece como Comité Ciudadano, según las disposiciones del Decreto 599 de 2023, y que se enmarca en un rol de seguimiento participativo al instrumento.

14. ¿Qué propuestas (aceptadas y rechazadas) se han recibido de actores económicos durante las diferentes etapas en las actuaciones estratégicas?

La Empresa, tiene el llamado a acompañar a los actores interesados en formular las Actuaciones Estratégicas desde la fase de iniciativa, al igual que promover alianzas durante todo el proceso, incluyendo la implementación de las Actuaciones Estratégicas y la ejecución de los proyectos públicos. La vinculación de actores privados, públicos y comunitarios con RenoBo para el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas, tiene diferentes modalidades y su aplicación depende de la fase en la que se encuentre cada Actuación Estratégica. A la fecha, se han identificado cuatro modalidades de vinculación.

a. Iniciativa para la co-formulación de una Actuación Estratégica.

b. Socios para desarrollar Unidades Funcionales o proyectos al interior de la Actuación Estratégica.

c. Aliados para activar el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas (aunar esfuerzos durante la etapa de formulación y puesta en marcha de la pieza).

d. Amigos del proceso (participación social durante la formulación, no se incluye en gestión comercial).

RenoBo publicó en abril de 2024 la circular “Lineamientos para la presentación de iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas” y en septiembre del 2024 publicó un alcance a la misma identificado con radicado S2024003674. En dicha circular se establecieron los requisitos técnicos, financieros y legales orientados a garantizar la capacidad del interesado en

formular una pieza de ciudad con los parámetros que establece el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

Esta vinculación aplica en la fase de iniciativa para la formulación de la Actuación Estratégica respectiva, concretando el tipo de iniciativa (privada o mixta). Dicha vinculación, se formaliza con la firma de un contrato de colaboración, de acuerdo con las modalidades definidas en el Manual de Contratación de RenoBo, en el que se establecen los aportes de las partes y su forma de pago. Hasta la fecha, la Empresa no ha concretado la vinculación de interesados para la iniciativa de co-formulación de una Actuación Estratégica.

Por otra parte, las gestiones que se han adelantado en el marco de las otras modalidades son:

b. Socios para desarrollar Unidades Funcionales o proyectos al interior de la Actuación Estratégica.

- Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá: El 01 de noviembre de 2023 se firmó memorando de entendimiento con Ospinas y Cia S.A, con el objeto de adelantar actividades encaminadas a la adopción y gestión de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, con énfasis en la Unidad Funcional Ciudad Florida. Si bien no es una gestión comercial de la presente Administración y su alcance se diferencia a los suscritos en 2024, Ospinas y Cia S.A. a la fecha, hace parte de los aliados de RenoBo.

- Actuación Estratégica ZIBo: El 29 de diciembre de 2023 se firmó memorando de entendimiento con DOM Real State S.A.S. La propuesta incluye la prestación de servicios de gestión social y del suelo para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector de las Américas. El inicio de estas gestiones iniciaría una vez se adopte la Actuación Estratégica ZIBo, que está en proceso de revisión y concertación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación. Asimismo, se ha prestado asesoría en los procedimientos de licenciamientos y sobre la certificación de cumplimiento de política de protección a moradores y actividades productivas. Estas gestiones se dan en el marco de un memorando de entendimiento, cuyo objeto estaba encaminado a adelantar las actividades necesarias para suscribir el vehículo jurídico más apropiado para establecer la participación de DOM Real State S.A.S. en la implementación de la Actuación Estratégica ZIBo.

Por otra parte, para las Actuaciones Estratégicas que están en la fase de formulación y revisión y concertación, las cuales están, además, priorizadas por la Empresa, han contado con iniciativas para que los interesados puedan vincularse como aliados o amigos del proceso de formulación de las Actuaciones Estratégicas, en donde se tiene como objeto aunar esfuerzos e intercambiar información y experiencia técnica especializada y la puesta en marcha de dichos proyectos.

Para este caso, se suscribe un memorando de entendimiento con desarrolladores, propietarios, inversionistas y demás interesados que manifiesten interés ante la RenoBo. Es importante resaltar que para esta modalidad de vinculación no requiere realizar aportes económicos, ni reconocimientos posteriores en dinero o a través del reparto de cargas y beneficios.

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Por último, se considera importante dar claridad que bajo este esquema de vinculación a los interesados no les aplica lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del Decreto Distrital 558 de 2023 “Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones”, en donde se establece que los titulares de iniciativas tendrán prioridad en el desarrollo de los proyectos que se definan dentro de la Actuación Estratégica y/o Unidad Funcional.

A la fecha de la presente comunicación, se han suscrito seis (6) memorandos de entendimiento y se han adelantado las siguientes gestiones:

C. Aliados para activar el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas (aunar esfuerzos durante la etapa de formulación y puesta en marcha de la pieza).

Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No. E2024004029, por parte de Camilo Santamaría Arquitectura Urbanismo S.A.S. El 7 de junio de 2024, se firmó memorando de entendimiento y se han llevado a cabo dos mesas de trabajo con el equipo técnico para presentación de avances y propuestas sobre el modelo urbanístico de toda la pieza.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No. E2024008216, por parte de Mach Ingenieros S.A.S. El 25 de septiembre de 2024, se firmó memorando de entendimiento y próximamente se van a iniciar mesas de trabajo con el equipo técnico.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co por parte de Constructora Las Galias el 27 de septiembre, y se respondió invitándolos a suscribir memorando de entendimiento enviando el borrador para su revisión.

Actuación Estratégica Calle 72

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No E2024004028, por parte de Camilo Santamaría Arquitectura Urbanismo S.A.S. El 7 de junio de 2024, se firmó memorando de entendimiento y se ha adelantado una mesa de trabajo con el equipo técnico para mostrar avances y recibir propuestas sobre el modelo urbanístico de toda la pieza.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No E2024009522, por parte

de Estructuras en Concreto Escosa. Actualmente se está en proceso de firma del memorando de entendimiento.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co por parte de Constructora Las Galias, el 27 de septiembre, y se respondió invitándolos a suscribir memorando de entendimiento enviando el borrador para su revisión.

Actuación Estratégica ZIBo

- Se recibió manifestación de interés con el radicado No E2024006107 por parte del fondo PEI y el 5 de julio de 2024, se firmó memorando de entendimiento. Se han adelantado dos mesas de trabajo con el equipo técnico para revisar afectaciones por vías en el predio de interés, y modelaciones de norma.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No E2024005156, por parte de Master Plan y Alkosto. El 12 de julio de 2024, se firmó memorando de entendimiento y se han adelantado dos mesas de trabajo con el equipo técnico para compartir información y revisar condiciones normativas particulares del tratamiento de desarrollo en la Actuación.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No E2024006379, por parte de Constructora Bolívar y Master Plan. El 12 de julio de 2024, se firmó memorando de entendimiento y se han adelantado dos mesas de trabajo con el equipo técnico para ver avances de la pieza.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No. E2024005169, por parte de CINCO y Coandes. El 09 de septiembre de 2024, se firmó memorando de entendimiento, se ha adelantado una mesa de trabajo con el equipo técnico y se envió información para adelantar modelaciones urbanísticas por ambas partes, sobre los predios de interés.

- Se recibió manifestación de interés por el correo oficial actuacionesestrategicas@renobo.com.co, con el radicado No E2024006111 por parte de Brigard Urrutia Abogados S.A.S, AR Construcciones S.A.S y Angulari S.A.S. El 18 de julio se respondió invitándolos a suscribir memorando de entendimiento y solicitando los documentos de soporte, los cuales a la fecha no han sido enviados para gestionar la firma correspondiente.

Por otra parte, es necesario resaltar que a la fecha de la presente comunicación no se ha rechazado ninguna propuesta de vinculación.

Como se estableció anteriormente, la vinculación de los interesados aplica en la fase de iniciativa para la formulación de la Actuación Estratégica respectiva, de manera que a aquellos

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

interesados que han manifestado el interés de llevar a cabo un proceso de vinculación sobre Actuaciones Estratégicas que están en una fase diferente a la formulación, y por lo tanto, no aplicaría la suscripción de un Memorando de Entendimiento para ser aliados en formulación, desde RenoBo se les ha invitado a explorar otras maneras de sacar proyectos en conjunto con el portafolio de servicios de RenoBo.

15. ¿Cuántos actos de reconocimiento y autoreconocimiento contemplados en el art 239 del decreto 555 de 2021 se han solicitado y expedido, y en qué zonas industriales de qué UPL?

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C no es competente para pronunciarse sobre esta pregunta, toda vez que es una responsabilidad de las Secretaría Distritales de Planeación y de Ambiente.

16. ¿Cuál es la estrategia para que actividades productivas en suelos industriales adelanten actos de reconocimiento/auto reconocimiento de usos industriales, según lo contemplado en el artículo 239 del decreto 555?

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C no es competente para pronunciarse sobre esta pregunta, toda vez que es una responsabilidad de las Secretaría Distritales de Planeación y de Ambiente.

17.Sírvase remitir copia del documento "Estudio Airbnb y la gentrificación en Bogotá 2015-2021", de autoría del Instituto Distrital de Turismo.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C no es competente para pronunciarse sobre esta pregunta, toda vez que no dispone de la publicación en mención y no participó en su elaboración.

Cordialmente,

Carlos Felipe Reyes Forero
Gerente General

Elaboró: Felipe Langebaek Carrizosa – Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
Esteban Arboleda Palomares – Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
María Elvira Villarreal Cuartas– Contratista Dirección Técnica Comercial
Juan Carlos Mesa Carvajal-Contratista Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales
Camilo Andrés Vásquez- Contratista Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales
Sergio Pachón Rozo-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración

Revisó: David Cardona García - Director Técnico de Planeamiento y Gestión Urbana
Juan David Ching-Jefe Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales (e)
Janeth Villalba Mahecha-Jefe Oficina de Control Interno

Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes-Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES



Fecha: 2024-10-22T21:27:08-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

BOGOTÁ
DISTRITO CAPITAL DE CIUDADANÍA Y CULTURA
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá