SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

RENOBO Fecha: 2026-03-05 11:35:55
Radicado: S2026001058
Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 21
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTA
Total Anexos: 0

Bogotá D.C.

Honorable Subsecretario
DAVID ANDRÉS GIRALDO UMBARILA
Subsecretario
Comisión Primera del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
comisiondelplan@concejobogota.gov.co
Calle 36 No. 28 A – 41, Concejo de Bogotá D.C.
Ciudad

Asunto: **Respuesta a la Proposición No. 234 de 2026 sobre Actuaciones Estratégicas y Gestión Territorial, radicado No E2026002028 del 27 de febrero; y respuesta a la Proposición No. 235 de 2026 sobre Figuras, instrumentos, mecanismos y planes de ordenamiento territorial, radicado No E2026002020 del 27 de febrero.**

Respetado Subsecretario:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá recibió las proposiciones del asunto de autoría de las Honorables Concejales Donka Atanassova Lakimova, Quena María Ribadeneira Miño, Rocío Dussán Pérez y Heidy Lorena Sánchez pertenecientes a la bancada del partido Pacto Histórico sobre Actuaciones Estratégicas y Figuras**,** instrumentos, mecanismos y planes de ordenamiento territorial.

Por ello, en el marco de las competencias que le asisten a la Empresa como entidad vinculada al sector de Hábitat que tiene por objeto "*gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria, o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores urbanos deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y crecimiento urbano, para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes*" y en especial las definidas en el 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*

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

disposiciones", nos permitimos dar respuesta únicamente a las preguntas que son competencia de esta Empresa.

Antes de responder cada pregunta de manera particular, conviene recordar que las Actuaciones Estratégicas son instrumentos de planeación de segundo nivel, reglamentadas a partir de los Decretos Distritales 555 del 2021, 061 de 2025 y 062 de 2025, para concretar el Modelo de Ocupación Territorial a partir de la definición de una normatividad de edificabilidad y cargas encaminada al desarrollo sostenible. Estas buscan generar un equilibrio entre la vocación de las zonas de la mano de la participación ciudadana, la vinculación de los moradores y la reactivación del sector de la construcción, habilitando una normativa que fomente la construcción de nueva vivienda digna, asequible y localizada en zonas estratégicas de la ciudad. Además, buscan generar nueva oferta de servicios sociales, culturales y del cuidado, y reverdecer la ciudad con más y mejor espacio público.

En estricto sentido, las Actuaciones Estratégicas dan norma urbana a piezas de ciudad definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial pero no desarrollan instrumentos de gestión del suelo adicionales como el Anuncio de Proyecto o la Declaratoria de Desarrollo Prioritario y de Utilidad Pública, regulados por la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y por el POT en el artículo 534. Así mismo, se contempla en la normativa relacionada anteriormente las siguientes fases para estos instrumentos: I) Iniciativa, II) Definición de las Directrices para la Definición de lo público, III) Formulación, IV) Fase de revisión y concertación y V) Ejecución.

Hecha esa salvedad, es preciso decir que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., como Operador Urbano de las Actuaciones Estratégicas, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto Distrital 558 de 2023, ha manifestado mediante iniciativa pública, la intención de adelantar la formulación de las Actuaciones Estratégicas Distrito Aeroportuario Engativá - AEDA Engativá, Distrito Aeroportuario Fontibón, Zona Industrial de Bogotá - ZIBo, Calle 72, Montevideo, Chapinero Verde e Inteligente, y Pieza Reencuentro. Así mismo, mediante iniciativa mixta se encuentran las Actuaciones Estratégicas Teleport y Sevillana.

A continuación, se hace un breve recuento del estado y de las características de cada una de las Actuaciones Estratégicas mencionadas:

1. **AEDA Engativá:** fue adoptada por medio del Decreto Distrital 290 de 2024; desde su adopción, RenoBo, en su rol de operador urbano de la Actuación, ha logrado consolidar las condiciones institucionales, técnicas y operativas para su implementación, destacándose como principal hito la adopción del Modelo de Gestión y Gobernanza mediante la Resolución 305 de 2024. De forma complementaria, se estructuraron los lineamientos de seguimiento, monitoreo y evaluación y se diseñó e implementó una estrategia de participación ciudadana que incluyó socializaciones territoriales y la implementación de la Escuela RenoBo en zonas con mayor

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

potencial asociativo, lo que ha contribuido a fortalecer la comprensión del carácter habilitante de la norma y la apropiación del instrumento por parte de la comunidad. Durante el año 2025, los esfuerzos se concentraron en el desarrollo de las Unidades Funcionales, priorizando la Unidad Funcional (UF) Ciudad Florida como proyecto detonante de la AEDA Engativá, mientras que la Unidad Funcional Álamos se mantuvo en fase preliminar debido a su alta complejidad predial. En la Unidad Funcional Ciudad Florida se obtuvieron los conceptos favorables en materia ambiental y de movilidad, y se avanzó en la estructuración para el licenciamiento; sin embargo, en el desarrollo de la estructuración de la Unidad Funcional se identificaron aún existen obstáculos importantes relacionados con la revisión de las redes de acueducto y alcantarillado por parte de la EAAB, relacionados con la entrega de aguas residuales, el manejo de aguas lluvias por la cota del predio y la financiación de obras en la red matriz. Superar los puntos mencionados es esencial para habilitar el licenciamiento urbanístico y la materialización de los proyectos asociados a la misma. Renobo como operador urbano de esta Actuación se encuentra liderando las gestiones necesarias para avanzar en la definición de estas alternativas y de esta manera obtener el visto bueno de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Datos Técnicos:

- 393,9 hectáreas
- 62.377 habitantes
- 19.281 viviendas potenciales
- 460.000 m2 de espacio público nuevo
- 11.128 árboles nuevos
- 8,77 km de ciclo infraestructura
- 140.000 empleos
- 3,7 m2 por habitante

2. ZIBO: fue adoptada el 10 de noviembre de 2025 mediante el Decreto Distrital 550 de 2025. La AE ZIBo transformará la antigua Zona Industrial de Bogotá en un polo de desarrollo para las industrias creativas y 4.0, con capacidad de atraer inversión, fomentar la generación de vivienda y empleo, y aumentar la competitividad a partir del tejido urbano existente.

Datos Técnicos:

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

- 541 hectáreas
- 35.000 viviendas potenciales
- 545.000 m² de espacio público, entre existente y proyectado
- 16.700 árboles entre existentes y proyectados
- 39,1 km de ciclorrutas, entre existentes y proyectadas
- 159.000 nuevos empleos

- Se preserva y revitaliza el patrimonio cultural de carácter industrial, mediante la rehabilitación de edificaciones para nuevos usos, fortaleciendo la identidad del territorio

3. Calle 72: se encuentra en fase de revisión y concertación. El 12 de diciembre de 2025, Renobo radicó el alcance a la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72, por medio del radicado No. 1-2025-64429, ante la Secretaría Distrital de Planeación para su correspondiente revisión a partir de las observaciones recibidas y los ajustes incluidos. A través de la formulación de la pieza y la concreción el planteamiento urbanístico se espera transformar el eje de la Calle 72 como el articulador de la estructura ecológica y el tejido económico, extendiendo los servicios financieros, promoviendo la generación de vivienda, orientando los nuevos desarrollos y la revitalización en torno al desarrollo de los sistemas de transporte.

Datos Técnicos:

- 140,34 hectáreas
- 2.193 árboles nuevos
- 28.956 m2 de nuevo espacio público
- 12.485 viviendas potenciales
- 7,15 km de ciclorutas proyectadas
- 39.399 nuevos empleos potenciales
- Construcción de un nuevo equipamiento de 2.000 mt2

4. Montevideo: se encuentra en fase de revisión y concertación**.** El 23 de octubre de 2024, la SDP expidió la Resolución 1662 de 2024, mediante la cual se adoptaron las Directrices para la definición de lo público en la AE Montevideo. A partir de esta expedición se dio inicio al proceso de formulación de la Actuación Estratégica, cuya última radicación ante la SDP fue el 18 de diciembre de 2025. La Actuación es una apuesta de ciudad orientada a consolidar el territorio como una centralidad económica de escala regional y metropolitana, capaz de armonizar las actividades industriales y logísticas con nuevos usos urbanos, entre ellos la vivienda, los servicios y los equipamientos, bajo un modelo de desarrollo más sostenible, eficiente y articulado con la ciudad. Así las cosas, la AE Montevideo permitirá consolidar un territorio donde la producción, la vivienda y los servicios

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

coexisten de forma compatible, fortaleciendo la ciudad de proximidad y generando mejores condiciones de movilidad, espacio público y acceso a equipamientos para trabajadores y residentes.

Datos Técnicos:

- 306,73 hectáreas
- 211.116,42 m2 de espacio público nuevo indicativo
- 14.626 árboles totales existentes y proyectados
- 31.581 viviendas potenciales totales
- 5,16 km de ciclorutas proyectadas

5. Chapinero verde e inteligente: se encuentra en fase de revisión y concertación. Durante el 2025 se adelantaron mesas de trabajo para ajustar los documentos de formulación de la AE por solicitud de la Secretaría Distrital de Planeación. La propuesta urbanística de la AE busca resaltar el valor urbanístico de cada uno de los ámbitos que lo componen, respondiendo a las necesidades actuales del territorio a partir de: la consolidación de un sistema de servicios productivos y del cuidado que atienden a las demandas sociales de la comunidad, la interconexión de los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el mejoramiento de la calidad ambiental del espacio urbano, el incrementando las áreas para el encuentro y disfrute, y la expansión del reverdecimiento, en conjunto aprovechando la consolidación de los conectores verdes, la integración del patrimonio en el desarrollo urbano, promoviendo el cuidado de estos bienes. Finalmente, permitirá la conexión de los sistemas de transporte metropolitanos con la zona, mediante una red de espacios destinados a la movilidad sostenible, en donde predomina la movilidad peatonal y los ciclistas.

Datos técnicos:

- 192,2 hectáreas
- 35.535 viviendas a largo plazo
- 9.706 árboles totales existentes y proyectados
- Zonas verdes Proyectadas 48.720 m²
- Áreas de Desarrollo de Entornos Patrimoniales: 18
- Nuevos empleos: 120.000

6.Pieza Reencuentro: actualmente, la Actuación Estratégica se encuentra en la fase de revisión y concertación de acuerdo con lo establecido en el artículo 483 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021). La Actuación Estratégica Pieza Reencuentro se convierte en la pieza articuladora de grandes zonas, por una parte, dentro del

SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Anillo de Innovación y el Conocimiento de Bogotá (AICB) articula las AE ZIBo y Chapinero Verde e Inteligente y en sentido oriente occidente conecta el Centro Histórico con la Calle 26 que marca la entrada a la ciudad desde el Aeropuerto El Dorado. Por lo tanto, la formulación de la AE se presenta como una oportunidad para generar procesos de revitalización a través de proyectos públicos y desarrollos inmobiliarios que reactiven la vigencia de sus estructuras urbanas y contribuyan a la recuperación y mantenimiento del patrimonio.

Datos técnicos:

- 164 hectáreas
- 23.442 viviendas potenciales totales
- 3,48 km de ciclorutas proyectadas
- 59.723,55 m2 de nuevo espacio público propuesto indicativo
- 9.338 árboles totales existentes y proyectados
- 55.706 empleos nuevos potenciales

7. Fontibón: se encuentra en formulación. La Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución 0001 de enero 2 de 2026 **"***Por la cual se adoptan las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Fontibón".* Esta AE busca conformar una de las principales ciudades-aeropuerto de América Latina, que reconoce y aprovecha las ventajas productivas y competitivas de este territorio, a partir del desarrollo y consolidación de plataformas de logística especializada y de servicios de alto valor agregado, que se soportan por el anillo logístico aeroportuario y sus proyectos estructurantes. Esta transformación se focaliza en la UPL Fontibón, complementando la apuesta de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, que se encuentra en fase de ejecución.

8. Teleport: El 18 de octubre de 2024, la Dirección Técnica Comercial recibió la manifestación de interés para la co-formulación de la Actuación Estratégica Teleport Santafé, presentada por Vinci Coating S.A.S., Gensler Colombia S.A.S. y el señor Andrés Jiménez Holguín. El 22 de abril, dicha dirección emitió concepto favorable tras verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la circular *"Lineamientos para la presentación de iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas"*. En atención a lo anterior, y de conformidad con las fases procedimentales previstas para el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas, la Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana radicó la iniciativa el 13 de mayo de 2025, bajo el número S2025001894 y los oficios 1-2025-25467 y 1-2025-25824 en modalidad de iniciativa pública, mientras avanzaban los trámites asociados al contrato de colaboración empresarial.

Posteriormente, el 26 de noviembre de 2025 se suscribió el Contrato No. 445-2025 con la unión temporal Formulación AE Teleport Santafé, conformada por Vinci Coating S.A.S., Gensler Colombia S.A.S. y el señor Andrés Jiménez Holguín. En consecuencia, el 2 de diciembre de

2025 se radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de modificación de la iniciativa registrada el 13 de mayo de 2025 bajo el número S2025001894 y los oficios 1-2025-25467 y 1-2025-25824, para ajustar su modalidad de pública a mixta. Dicha modificación se tramitó con el fin de garantizar la adecuada ejecución del contrato de colaboración empresarial, cuyo objeto consiste en *"realizar conjuntamente actividades técnicas y de participación orientadas a la coformulación de la Actuación Estratégica No. 04 Teleport–Santafé, desde las fases de directrices, formulación y adopción, con especial énfasis en los componentes urbano, financiero, de participación y en los estudios técnicos complementarios.*

Actualmente, la AE se encuentra en fase de formulación del instrumento, conforme a la adopción de las Directrices para la Definición de lo Público expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución 2044 del 31 de diciembre de 2025.

9. Sevillana: la Actuación Estratégica "Sevillana" se consolidará como la intersección de los flujos de intercambio nacional (corredores de carga entre la ciudad de Bogotá con los municipios de Soacha y Villavicencio, puertas al Sur y el Oriente del país) y corredor ecosistémico Media Luna del Sur. En este sentido, se promoverá la revitalización y transformación de los bordes del Río Tunjuelo, el Canal San Vicente y de los corredores de la Av. Boyacá y la Autopista Sur para conformar un área sostenible y de alta accesibilidad. Este objetivo se fortalece de la mano de la promoción del clúster industrial y comercial, la generación de grandes servicios metropolitanos y vivienda por transferencia de derechos de construcción, orientando su desarrollo a partir del reconocimiento del tejido urbano existente y la renaturalización y promoción de medidas de ecourbanismo y construcción sostenible.

La Empresa adelantó el proceso de vinculación para la Actuación Estratégica Sevillana, siguiendo los parámetros establecidos en la circular *Lineamientos para la presentación de iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas*, el cual culminó en la firma de los contratos de colaboración 370-2025 con CAMILO SANTAMARÍA - ARQUITECTURA URBANISMO SAS, y 338-2025 con la CONSTRUCTORA LAS GALIAS para la formulación de dicho instrumento. A partir de lo anterior, RenoBo radicó la iniciativa de la Actuación Estratégica el 15 de Agosto de 2025 con radicado S2025003224.

Conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, la Secretaría Distrital de Planeación deberá, dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación de la iniciativa, definir las condiciones mínimas para la formulación del proyecto, que son presentadas en la expedición de las Directrices para la Definición de lo Público. En relación con lo anterior, se ha realizado un proceso de articulación con la Dirección de Planeamiento Local del Sector Sur-Oriente de la SDP, a la cual se le asignó la realización de dicho insumo. A la fecha, la Secretaría ha manifestado que dicha expedición se dará en el primer trimestre de 2026. A partir de este hito, la Empresa y los co-formuladores podrán iniciar la formulación de este instrumento.

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

Por otro lado, respecto a los Planes Parciales, es necesario decir que la Empresa desistió entre los años 2024 y 2025, tres de estos instrumentos:

- **Plan Parcial Calle 24:** una vez realizada la revisión técnica y financiera del proyecto, la Empresa presentó mediante el radicado S2024004857 del 9 de diciembre de 2024 ante la Secretaría Distrital de Planeación el desistimiento del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 24" con base en los siguientes argumentos:
  - ➢ El ejercicio de reparto del Plan Parcial arroja un déficit de $128.245 millones de pesos, frente al valor de referencia, lo cual hace inviable el proyecto.
  - ➢ Debido a que el déficit corresponde a una modelación a tope, donde se llega a la capacidad de metros cuadrados previstos en los estudios de servicios públicos, se requeriría aumentar el número de viviendas para asegurar la adquisición del valor comercial del suelo y los inmuebles del proyecto.
  - ➢ Desde el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021, y el Plan de Desarrollo Distrital "Bogotá Camina Segura" 2024-2027, se promueven las Actuaciones Estratégicas como instrumentos de planeación para concretar el modelo de ocupación territorial.
  - ➢ La totalidad del área del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 24" hace parte del Ámbito de Licenciamiento Directo de Renovación de la Actuación Estratégica "Pieza Reencuentro".
  - ➢ Desde la formulación de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro se avanza en estrategias para desincentivar que las nuevas edificaciones de las manzanas que se encuentran en el área de influencia del PEMP Cementerio Central sean de grandes alturas, armonizando la relación de los desarrollos de renovación urbana con los componentes patrimoniales existentes.
  - ➢ Las modelaciones de la norma en Licenciamiento Directo mediante la propuesta de la Actuación Estratégica arrojan que con base en la norma que otorga el Decreto 555 de 2021, se podrían alcanzan en licenciamiento directo aprovechamientos hasta una edificabilidad mayor a lo alcanzado por el Plan Parcial, al cual le aplica la norma del Decreto 190 de 2004 y Decreto 823 de 2019

En este sentido, se consideró que la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro puede absorber de forma integral el ámbito del Plan Parcial y dar cumplimiento a los fines del mismo en la formulación de la AE, garantizando tanto los temas asociados a la protección del patrimonio cultural existente, como el desarrollo de la zona de forma armónica con el resto de la pieza. A partir de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación declaró el desistimiento de la solicitud de formulación del Plan Parcial, mediante la Resolución 0001 del 02 de enero de 2025 "*Por medio de la cual se declara el desistimiento de la solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación "Calle 24", ubicado en la localidad de Los Mártires*".

- **Plan Parcial San Bernardo Centro:** Una vez realizada la revisión técnica y financiera del proyecto, Renobo presentó mediante los radicados 1-2025-28377 del 28 de mayo de 2025 y 1-2025-28215 del 5 de junio de 2025 de la Secretaría Distrital de Planeación el desistimiento expreso de la solicitud de revisión y formulación de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana "Centro San Bernardo", con base en los siguientes argumentos:
  - ➢ El ejercicio de reparto del Plan Parcial arroja un déficit de $82.619 millones de pesos, frente al valor de referencia, lo cual hace inviable el proyecto.
  - ➢ Debido a que el déficit corresponde a una modelación a tope, donde se llega a la capacidad de metros cuadrados previstos en los estudios de servicios, se requeriría aumentar el número de viviendas para asegurar la adquisición del valor comercial del suelo y los inmuebles del proyecto.
  - ➢ Desde el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Decreto 555 de 2021, se establecen edificabilidades máximas amplias en licenciamiento directo, sin necesidad de requerir instrumentos adicionales como planes parciales.
  - ➢ La totalidad del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Centro San Bernardo" se encuentra en Tratamiento de Renovación Urbana, y en Área de Actividad Receptora de Vivienda de Interés Social.
  - ➢ Los planes parciales requieren una licencia urbanística por cada Unidad de Actuación Urbanística que corresponde a manzanas completas, condicionando los proyectos y la gestión predial mínimo a esta área. En este sentido, se encontró que la gestión predial podría dificultarse por la presencia de edificaciones con alturas superiores a los 3 pisos en las manzanas 03, 13, 15 19, 25 y 38 del Plan Parcial.
  - ➢ Las modelaciones de la norma en Licenciamiento Directo arrojan que con base en la norma que otorga el Decreto 555 de 2021, se podrían alcanzar en licenciamiento directo aprovechamientos hasta una edificabilidad mayor a lo alcanzado por el Plan Parcial, al cual le aplica la norma del Decreto 190 de 2004 y Decreto 823 de 2019.

En este sentido, se consideró que la forma más eficiente de alcanzar el desarrollo de la pieza se da mediante la aplicación de la norma contenida en el Decreto Distrtial 555 de 2021. A partir de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 1291 del 4 de agosto de 2025 *"Por medio de la cual se declara el desistimiento de la solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación "Centro San Bernardo", ubicado en la localidad de Santa Fe."*

- **Plan Parcial Calle 72**: la Empresa realizó un trabajo de revisión del Plan Parcial, con el fin de validar ejercicios de viabilidad técnica y financiera, a partir del cual se evidenció que el Plan Parcial no alcanzaba el cierre financiero y requería de nuevos ejercicios de modelación para determinar los ajustes requeridos para garantizar su factibilidad. De

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

manera que, la Empresa por medio del oficio identificado con radicado No. S2024004519 en respuesta a los radicados No. E2024010294 de la Empresa y 2-2024-64486 de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el desistimiento del Plan Parcial de Renovación Urbana "Calle 72".

Lo anterior considerando que el desistimiento de dicho Plan Parcial permite que esta pieza urbana pueda adoptar una normativa que incentive los procesos de revitalización, en cumplimiento con el modelo de ocupación establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 por medio de la adopción de la Actuación Estratégica Calle 72. Además, es importante destacar que la formulación del Plan Parcial proporcionó estudios y documentos que fundamentan de manera sólida la Actuación Estratégica Calle 72, garantizando que dicho instrumento se base en un análisis riguroso y en un marco conceptual adecuado. Se reitera que la decisión de la Empresa se fundamenta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 1437 de 2011 y en la aplicación expresa del parágrafo del artículo 599 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, conforme al cual "*En todos los casos, los interesados podrán manifestar de forma expresa y por escrito, la voluntad de acogerse totalmente a las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen*".

Una vez realizadas las anteriores precisiones, procedemos a responder las preguntas de la proposición en el marco de las competencias de la Empresa:

1.Reposición de Vivienda: En los proyectos de renovación urbana, ¿cuál es el porcentaje exacto de suelo reservado para la reposición de vivienda in situ para propietarios originales?

Respuesta: Las Actuaciones Estratégicas son instrumentos normativos cuyas proyecciones de vivienda se concretan a través de proyectos inmobiliarios específicos bien sea en las Unidades Funcionales o en las áreas de licenciamiento directo. Es necesario recordar que el Decreto 563 "*Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*" busca generar las condiciones para la permanencia de los moradores y de los titulares de actividades productivas. La decisión de participar o no en un proyecto inmobiliario depende de la voluntad del propietario y de las condiciones que para ello le ofrezca el desarrollador de acuerdo con el contenido del artículo 17 del Decreto 563 de 2023. Existen cinco alternativas contempladas en el referido artículo entre las que el propietario puede elegir la que le sea más favorable y es deber del desarrollador ofrecerlas. Estas alternativas 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.

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

De este modo, si los propietarios deciden quedarse en el ámbito de un proyecto inmobiliario, pueden hacerlo a través de las alternativas contenidas en los numerales 17.11 y 17.1.2

2. Financiación para Moradores: ¿Qué mecanismos de financiación (¿ej. fondos de compensación para que los moradores paguen cargas urbanísticas sin perder su propiedad?

Respuesta: El Decreto 563 de 2023 no contempla fondos de compensación a moradores a cargo de ninguna entidad pública porque su objetivo último es la permanencia en el territorio y prevenir el desplazamiento de habitantes por causa del desarrollo urbano en ámbitos donde se

pretenda adelantar proyectos de revitalización urbana. En ese sentido, corresponde al desarrollador, cumplir con una serie de obligaciones respecto a los moradores, definidas y precisadas en los artículos 20, el cual desarrolla las obligaciones transitorias que tiene el desarrollador para con los moradores y titulares de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto, 21, el cual desarrolla la obligación de reconocimiento por movilización para propietarios de vivienda y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto, 22, el cual desarrolla las condiciones para el pago de arrendamiento de propietarios de vivienda, 23, el cual 23 desarrolla las condiciones para el pago del lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto, 24, el cual 24 desarrolla el reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir en actividad productiva y 25 el cual 25 desarrolla otros mecanismos de protección que pueden implementar los desarrolladores para facilitar los acuerdos con los moradores y los titulares de actividades productivas.

3. Protocolo de Adquisición: Ante la negativa de venta, ¿cuál es el protocolo paso a paso para el "anuncio de proyecto" y cómo se garantiza un avalúo comercial justo?

Respuesta. En primer lugar, es importante precisar que el procedimiento de adquisición predial por motivos de utilidad pública o interés social se encuentra regulado por la Ley 388 de 1997, así como por las normas que la modifican y complementan.

Cuando un inmueble ha sido declarado necesario para la ejecución de un proyecto de utilidad pública o interés social, la entidad competente debe agotar las siguientes etapas:

1. Acto administrativo de declaratoria del proyecto (Anuncio del proyecto): La entidad competente debe expedir un acto administrativo debidamente motivado mediante el cual:

- Declara el proyecto como de utilidad pública o interés social.
- Identifica e individualiza los predios requeridos.
- Ordena iniciar el proceso de adquisición predial.

Este acto constituye el denominado "*anuncio del proyecto*" y tiene como finalidad garantizar transparencia, publicidad y seguridad jurídica, además de fijar las condiciones urbanísticas y de valoración aplicables. Según lo establecido en el Decreto Nacional 2729 de 2012, compilado en el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el anuncio del proyecto tiene efectos en la determinación del avalúo comercial, en la medida en que del valor de adquisición podrá descontarse el mayor valor generado exclusivamente por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo que el propietario haya pagado participación en plusvalía o contribución de valorización, según corresponda.

2. Elaboración del avalúo comercial: Una vez identificado el inmueble y previa recolección de los insumos técnicos, jurídicos y catastrales necesarios para su correcta individualización, se ordena la práctica del avalúo comercial.

El avalúo determina el valor comercial del bien, aplica metodologías técnicas y criterios normativos vigentes y debe ser elaborado por un avaluador debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

3. Formulación de oferta formal de compra: Con fundamento en el avalúo comercial, la entidad competente formula la oferta formal de compra dirigida al titular inscrito del derecho real de dominio que debe contener:

- El valor ofrecido.
- La forma de pago.
- El término para aceptar.
- La advertencia expresa sobre la posibilidad de expropiación en caso de no lograrse acuerdo.

La notificación de esta oferta marca el inicio de la etapa de enajenación voluntaria o negociación directa, conforme a los artículos 61 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

4. Etapa de enajenación voluntaria o negociación directa: Dentro del término legal (30 días hábiles contados desde la notificación de la oferta) el propietario puede:

- Aceptar la oferta.
- Formular observaciones técnicas al avalúo.
- Solicitar revisión cuando existan diferencias técnicas justificadas.
- Aportar elementos de juicio adicionales.

Esta etapa materializa el principio de prevalencia de la negociación voluntaria sobre la expropiación, garantizando el derecho de contradicción.

5. Inicio del proceso de expropiación: Si transcurridos los treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, se podrá dar inicio al proceso de expropiación administrativa, garantizando:

- El debido proceso.
- El derecho de defensa.
- El pago previo o la consignación del valor indemnizatorio.

En relación con la garantía del avalúo comercial justo, es preciso señalar que los avalúos comerciales y las tasaciones económicas indemnizatorias tienen como finalidad determinar el valor del inmueble objeto de adquisición, en el marco de procesos sustentados en la declaratoria de utilidad pública e interés social, conforme a lo previsto en los artículos 58, 61, 61A y 63 a 65 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio).

El régimen jurídico aplicable establece criterios técnicos, metodológicos y de control que garantizan transparencia, objetividad e imparcialidad en la determinación del valor comercial del bien, conforme a la siguiente normativa:

1. Ley 388 de 1997, que consagra los principios del ordenamiento territorial, los instrumentos de planificación y gestión del suelo, así como el procedimiento para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública.
2. Decreto 1420 de 1998, que establece los procedimientos, parámetros y criterios técnicos para la elaboración de avalúos.
3. Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, mediante la cual se adopta la metodología aplicable a los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.
4. Decreto 152 de 2018, que exige que los avaluadores se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de conformidad con las categorías previstas en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, reglamentario de la Ley 1673 de 2013, que regula la actividad del avaluador.
5. Resolución 898 de 2014 y 1044 de de 2024, que fija las normas, métodos, parámetros y criterios para la determinación de avalúos indemnizatorios, incluyendo daño emergente y lucro cesante, cuando haya lugar.
6. Las demás disposiciones vigentes que resulten aplicables al caso concreto.

Adicionalmente, como ya se indicó, el propietario cuenta con la posibilidad de presentar observaciones respecto al avalúo durante la etapa de negociación directa e incluso dentro del proceso de expropiación, lo que refuerza la garantía de equilibrio y equidad en la determinación del precio.

De lo expuesto se puede concluir que el protocolo de adquisición predial privilegia la negociación directa y solo acude a la expropiación como mecanismo excepcional, asegurando en todo momento el respeto por el debido proceso y la determinación de un valor comercial técnicamente sustentado y jurídicamente garantizado, elaborado por un profesional habilitado y registrado y pueda ser controvertido.

4. Vivienda Social (VIS/VIP): ¿Cuántas unidades de vivienda social se entregarán efectivamente dentro del polígono y cuántas serán trasladadas a otras zonas?

Respuesta. Las proyecciones de unidades de vivienda dentro de los polígonos de las Actuaciones Estratégicas (AE) formuladas por la Empresa se estiman con base en la norma urbanística vigente, el Plan de Ordenamiento Territorial - POT (Decreto Distrital 555 de 2021), sus tratamientos urbanísticos, áreas de actividad y las condiciones dispuestas para cada una de las AE.

Es importante precisar que estas proyecciones constituyen el potencial de edificabilidad de los predios y sirven como base técnica para gestionar requerimientos en el marco de su

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

formulación, tales como la disponibilidad de servicios públicos, la capacidad de su red vial, de espacio público, entre otros. No obstante, la construcción efectiva de las unidades de vivienda no está a cargo de la Empresa, sino que depende de la gestión de los propietarios y desarrolladores privados en el marco de sus licencias urbanísticas.

Ahora bien, cada tratamiento urbanístico establece cargas obligatorias de suelo o área construida para Vivienda de Interés Social (VIS) y Prioritaria (VIP). En consecuencia, el número final de unidades entregadas y su posible traslado se define en la etapa de licenciamiento y ejecución de cada proyecto privado.

Por lo tanto, en la fase actual de formulación y gestión de las Actuaciones Estratégicas, la Empresa cuenta con estimaciones de potencial habitacional, pero la determinación final de unidades efectivas y su localización exacta corresponde al desarrollo del mercado en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del POT y garantizando el modelo urbano propuesto por la AE.

5. Impacto Económico Mixto: ¿Cuántos hogares con negocios familiares (vivienda+comercio) se verán afectados y cuál es el plan de compensación por lucro cesante?.

Respuesta: Al respecto, es importante aclarar que existe una diferencia jurídica sustancial entre lucro cesante como concepto indemnizatorio y las compensaciones económicas de carácter social, dado que ambas figuras responden a fundamentos normativos y finalidades distintas dentro de los procesos de adquisición predial.

En primer lugar, el lucro cesante corresponde a una obligación indemnizatoria derivada del proceso de expropiación, conforme a lo establecido en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, cuya finalidad es reparar el perjuicio económico causado al propietario o titular de derechos reales como consecuencia de la adquisición del inmueble por motivos de utilidad pública o interés social.

En este contexto, el lucro cesante busca indemnizar los ingresos que el propietario o titular de derechos reales deja de percibir. En el caso de inmuebles destinados al desarrollo de actividades productivas o comerciales el reconocimiento del lucro cesante debe estar debidamente probado, fundarse en rendimientos reales y verificables, liquidarse de manera independiente al valor comercial del inmueble y sujetarse a los criterios técnicos aplicables a avalúos indemnizatorios.

Por otra parte, las compensaciones económicas previstas en los Planes de Gestión Social, no tienen naturaleza indemnizatoria, sino que se constituyen en medidas de mitigación y restablecimiento de condiciones de vida en el marco de políticas o programas distritales o territoriales de gestión predial y reasentamiento. Estas medidas tienen como finalidad mitigar los impactos sociales y económicos derivados del desplazamiento involuntario de hogares o unidades productivas, especialmente en aquellos casos donde existen actividades económicas asociadas a la vivienda. En Bogotá estas se encuentran en el Acuerdo 908 de 2023 y en el

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

Decreto 111 de 2025, que regulan los factores de reconocimiento económico por adquisición predial y establecen lineamientos para la formulación de los Planes de Gestión Social.

En estos casos, las compensaciones se definen con base en parámetros y lineamientos generales establecidos por los programas de gestión social, buscando facilitar los procesos de traslado, restablecimiento de actividades económicas o adaptación de los hogares afectados, sin que ello implique necesariamente la reparación integral de un daño específico probado, como ocurre en el caso del lucro cesante.

Ahora bien, las Actuaciones Estratégicas (AEs), constituyen instrumentos de ordenamiento territorial y no proyectos urbanísticos. En esa medida, su formulación no genera afectaciones económicas directas, ni implica la declaratoria de un anuncio de proyecto, ni la generación de condiciones de urgencia que activen procesos de adquisición predial, traslado involuntario de población o compensaciones económicas.

Por lo anterior, y conforme a la normativa vigente en la ciudad de Bogotá, no se han identificado hogares con actividades mixtas (vivienda–comercio), que puedan considerarse afectados por la sola formulación de estos instrumentos en tanto que para las AEs no hay anuncio de proyecto ni proceso formal de adquisición predial. En consecuencia, no se contempla un plan de compensación por lucro cesante, ya que este tipo de medidas se aplica únicamente cuando existe un proceso de adquisición predial en curso.

En ese sentido, las compensaciones económicas no se derivan de la formulación de instrumentos de planificación, como las Actuaciones Estratégicas, sino exclusivamente de proyectos que activan procesos formales de adquisición predial y cuya finalidad es mitigar los posibles impactos que puede ocasionar por la adquisición de predios requeridos para la ejecución del proyecto y asegurar la protección de los derechos de las personas afectadas, como ya se indicó.

6. Presupuesto de Gestión: ¿Cuál es el presupuesto asignado a RenoBo para la gestión social y técnica de cada AE en el periodo 2024-2027?

En el marco del Plan Distrital de Desarrollo, la formulación y gestión para la adopción de las Actuaciones Estratégicas asignadas a RenoBo en el POT vigente, se asocia a la meta PDD 2167 - Estructurar 10 Proyecto(s) de renovación y/o desarrollo urbano, a través del proyecto de inversión 7528 - Formulación gestión y estructuración de proyectos de desarrollo, revitalización o renovación urbana Bogotá D.C., meta proyecto de inversión: Formular 6 actuaciones estratégicas en el marco del POT vigente.

En este contexto, el presupuesto programado y ejecutado a la fecha se detalla a continuación:

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Cifras en Millones de $

PRESUPUESTO 2024		PRESUPUESTO 2025		PRESUPUESTO 2026*		PRESUPUESTO 2027	TOTAL	
PROGRAMADO	EJECUTADO	PROGRAMADO	EJECUTADO	PROGRAMADO	EJECUTADO corte 28de febrero	PROGRAMADO	PROGRAMADO	EJECUTADO
250	64	684	666	932	712	-	1.866	1.442

** Estos valores incluyen cuentas por pagar constituídas de la vigencia 2025*

7. Unidades de Gestión: ¿Cuál es el porcentaje mínimo de participación de pequeños propietarios requerido para evitar el monopolio de grandes desarrolladores?

Respuesta: Las Actuaciones Estratégicas no establecen porcentajes de participación de propietarios para adelantar procesos de adquisición por vía de expropiación. Este aspecto se aplica de acuerdo con lo dispuesto en la normativa nacional vigente.

En este sentido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997 “Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la presente ley o al artículo 8o del Decreto 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:

a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;
b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de esta ley;
c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997
d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y
e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU)

Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno Nacional.(...)”

De esta manera, el programa o proyecto para el que se solicita la aplicación de la figura de tercera concurrencia puede desarrollarse mediante cualquiera de las modalidades, instrumentos o actuaciones urbanísticas permitidas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

2015, o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, siempre y cuando respondan al alcance y naturaleza de la ejecución de programas y proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana, entre ellos Planes parciales, Unidades de actuación urbanística en cualquiera de las modalidades permitidas, y Actuaciones urbanas integrales, incluidas las Actuaciones Estratégicas, entre otras, cumpliendo para el efecto las condiciones definidas en la norma citada, además de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 555 de 2021 y demás instrumentos reglamentarios.

En el caso de las Unidades de Actuación Urbanística el artículo 44 de la misma Ley 388 de 1998 determina que su ejecución se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida y que los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma. En este caso, aplica el citado porcentaje de participación de los propietarios para poder acudir a los procesos de expropiación precedida de la enajenación voluntaria.

Ahora bien, en el marco de las Actuaciones Estratégicas los ámbitos de gestión corresponden a sectores que se delimitan para la procedencia del licenciamiento Directo o de unidades funcionales, a efectos de definir el reparto de cargas y beneActuación, la Actuación Estratégica, esta figura no corresponde a ámbitos para la enajenación voluntaria o expropiación, dado que estas actuaciones se podrán llevar a cabo en la totalidad de los ámbitos de la Actuación así como en los planes parciales, cumpliendo, como antes se señaló la totalidad de las condiciones definidas en la normativa aplicable.

8. Contratación de Consultoría: ¿Cuál es el listado de contratos de consultoría o interventoría adjudicados para la fase de formulación y bajo qué modalidad?

Respuesta: En el marco de la formulación de las Actuaciones Estratégicas, la Empresa no ha adelantado contrataciones asociadas a servicios de consultoría o interventoría.

9. Comisión de RenoBo: ¿Qué porcentaje de comisión por gestión inmobiliaria cobrará RenoBo sobre el valor total de los proyectos?

Respuesta: La empresa de Renovación Urbana de Bogotá – RenoBo, cobrará un pago por la gestión de las Actuaciones Estratégicas, el cual se liquida y recauda como parte del proceso de licenciamiento. Este se enmarca en las disposiciones del artículo 616 del Decreto Único del Sector Planeación, Decreto Distrital 670 de 2025, mediante el que se derogó y compilo el Decreto Distrital 062 de 2025, que establece:

“Artículo 616. Remuneración de los Operadores Urbanos Públicos. Para los operadores urbanos públicos, conforme con su naturaleza jurídica y en función de las actividades a su cargo, se fijarán mediante el acto administrativo de delimitación del PRUMS o de adopción de la Actuación Estratégica, según corresponda, la remuneración por el cobro de su gestión con destinación a sufragar sus gastos fijos de operación. Esta reglamentación podrá señalar las

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

formas de remuneración por cada actividad, gestión o servicio prestado por el operador urbano asociados a las diferentes etapas de los instrumentos de que trata el presente Decreto.

Parágrafo 1. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 1343 de este decreto, las obligaciones urbanísticas generadas en el ámbito de las actuaciones estratégicas podrán ser compensadas en dinero o en los fondos específicos que se creen para cada Actuación Estratégica. Para lo anterior, los operadores urbanos podrán estar a cargo de los mecanismos de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios, caso en el cual, deberán informar el recaudo y el rubro de gasto a la Secretaría Distrital de Planeación. El recaudo derivado de los pagos de dichas obligaciones deberá ser destinado a financiar obras señaladas en las Actuaciones Estratégicas.

Parágrafo 2. En el caso que los instrumentos de que trata el presente decreto hayan contemplado dentro del modelo de gestión y financiación la celebración de contratos de fiducia, de conformidad con su naturaleza jurídica, el operador urbano público competente, deberá hacer parte de los órganos directivos del Fideicomiso junto con los otros actores públicos o privados que se consideren necesarios, en los términos en los que se establezca en el respectivo instrumento y en el contrato fiduciario respectivo."

En virtud de esta disposición RenoBo, estableció la fórmula para la liquidación de los costos de gestión, la cual hace parte integral de los Decretos de adopción de las Actuaciones Estratégicas, a partir de la aplicación de esta se evidencia que este costo puede equivaler aproximadamente a 0,25% de los ingresos por ventas de los proyectos inmobiliarios.

No obstante, la fórmula en cuestión contempla diversas variables a partir de las cuales se pueda garantizar un recaudo eficiente para la ejecución de las actividades de gestión sin que esto presente un desbalance para los proyectos inmobiliarios en el ámbito de las AE.

10. ¿Cuál es el porcentaje meta de la población original (moradores y propietarios) que el Distrito garantiza que permanecerá en el polígono tras la ejecución del proyecto?

y

11. ¿Cómo se medirá este índice durante los 10 años posteriores a la entrega de las obras?

Respuesta: No existe un porcentaje de población original (moradores y propietarios) que el Distrito garantice que permanecerá en el polígono tras la ejecución de proyectos en el ámbito de las Actuaciones Estratégicas. El número de personas u hogares que permanezcan dependerá de las condiciones de los proyectos inmobiliarios y de las negociaciones que, en el marco del derecho privado, realicen los desarrolladores y los moradores bajo las condiciones establecidas en el artículo 17 del Decreto 563 de 2023 al que hace alusión la respuesta a la pregunta número uno.

12. Solicite el listado detallado de predios que cuentan hoy con un "Anuncio de Proyecto" vigente.

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

Respuesta: Al respecto es importante precisar que el anuncio de un proyecto no es un acto genérico ni de aplicación masiva, sino que se expide de manera individual para cada proyecto específico conforme al artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, dicho de otro modo, el listado de predios incluidos en un anuncio se relaciona exclusivamente con el proyecto al que pertenece.

En consecuencia, para obtener el detalle de los predios con anuncio de proyecto vigente, se hace necesario consultar el acto administrativo de interés de cada proyecto ante la entidad competente.

13. ¿Cómo ha afectado este anuncio al mercado inmobiliario local y qué medidas se han tomado para evitar la especulación en los predios colindantes?

Respuesta: En armonía con mencionado en el punto 3 del presente, el anuncio de un proyecto, previsto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, constituye un acto administrativo mediante el cual la entidad pública comunica oficialmente su intención de ejecutar una obra que requiere la adquisición de determinados predios, previamente identificados con base en criterios que se sustenta en estudios topográficos, diseños preliminares, estructuración técnica y análisis de alternativas, garantizando proporcionalidad, publicidad, seguridad jurídica y transparencia en la gestión pública en procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública o interés social.

El anuncio del proyecto no impide la enajenación de los predios, no altera automáticamente los usos del suelo y no genera una carga económica sobre los propietarios, aunque en términos económicos sí puede generar expectativas en el mercado inmobiliario sobre cambios en el uso del suelo o en los índices de edificabilidad, lo que suele traducirse en aumentos en la demanda.

Sin embargo, para mitigar estos efectos y garantizar un desarrollo urbano equilibrado, el Decreto Nacional 1077 de 2015 indica que en el avalúo comercial de adquisición no se reconoce el mayor valor generado exclusivamente por el anuncio del proyecto, se descuenta la plusvalía atribuíble a la expectativa creada por la obra pública y sólo se reconoce el valor real del inmueble bajo condiciones normales de mercado.

En relación con los predios colindantes, si estos no se encuentran en el área requerida para el proyecto, no son incluidos dentro del anuncio y en consecuencia no serán sujetos de procesos de gestión predial, no resulta aplicable el descuento por anuncio del proyecto y su comportamiento en el mercado inmobiliario continúa determinado por la dinámica ordinaria del sector.

En los términos anteriores, se da respuesta a su solicitud.

Cordialmente,

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Elaboró: Felipe Langebaek Carrizosa - Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
Fabian Steven Mostacilla Losada - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Sergio Pachón Rozo-Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
Brenda Del Río González - Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Ximena Aguillón Mayorga-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Gabriel Jesús Pardo Martínez-Contratista Dirección de Estructuración de Proyectos
Revisó: David Cardona García – Director Técnico de Planeamiento y Gestión Urbana
Valentina Díaz Mojica-Directora Técnica de Gestión Predial (e)
Camila Torres García- Asesora Gerencia General
Jorge Andrés Viasus Salamanca-Jefe Oficina de Participación y Asuntos Comunitarios
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES



Fecha: 2026-03-05T11:35:28-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

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