RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Bogotá D.C.,

RENOBO Fecha: 2026-04-10 16:59:13
Radicado: S2026001719
Dependencia: OFICINA JURIDICA Fol: 18
Remitente: VALENTINA DIAZ MOJICA
Destino: MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITOR
Total Anexos:

Doctora
HELGA MARÍA RIVAS ARDILA
Ministra
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Cra 6 # 8-77
correspondencia@minvivienda.gov.co
Ciudad

Asunto: Observaciones al proyecto de decreto *"Por medio del cual se adiciona el capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que reglamenta las condiciones de protección de moradores en proyectos o programas de renovación urbana, se adiciona el parágrafo 3 al artículo 2.2.5.5.2 y los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4, se modifica el artículo 2.2.5.5.7, todos del Decreto 1077 de 2015*".

Respetada doctora Rivas:

En primera instancia, agradecemos la invitación realizada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante el Oficio No. 2026EE0017625 del primero (01) de abril de 2026, a través del cual se remitió el proyecto de decreto publicado para comentarios por esa cartera, *"Por medio del cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que reglamenta las condiciones de protección de moradores en proyectos o programas de renovación urbana; se adiciona el parágrafo 3 al artículo 2.2.5.5.2 y los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4, y se modifica el artículo 2.2.5.5.7, todos del Decreto 1077 de 2015",* con el fin de que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo pueda participar en la formulación de comentarios; en ese sentido, y dentro de los términos establecidos, nos permitimos presentar las siguientes observaciones técnicas y jurídicas.

Para RenoBo, es fundamental resaltar la importancia del propósito que orienta el proyecto de decreto, en cuanto busca fortalecer la protección de los propietarios, poseedores y moradores en las actuaciones de renovación urbana, así como incorporar de manera expresa el derecho a la vivienda en los procesos de adquisición predial y concurrencia de terceros.

Sobre el referido aspecto, el Distrito ha desarrollado un marco normativo amplio y robusto, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", y en el Decreto Distrital 563 de 2023, "Por medio del cual se reglamenta la protección a

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones", este último derogado y compilado por el artículo 1526 del Decreto Único Sectorial 670 de 2025, con excepción de sus anexos.

Ahora bien, si bien el proyecto normativo persigue un objetivo legítimo y coherente con el marco constitucional, con el bloque de constitucionalidad en materia de derechos económicos, sociales y culturales, y con la necesidad de prevenir las afectaciones derivadas de los procesos de transformación urbana en áreas consolidadas, y aunque resulta positivo que la propuesta avance en el reconocimiento de sujetos diferenciados, promueva mecanismos de información y participación desde etapas tempranas e insista en que los impactos sociales de la renovación urbana sean considerados desde la estructuración misma de los proyectos, se considera que el texto propuesto requiere un análisis más profundo y, en su defecto, la necesidad de realizar ajustes de fondo en su articulado.

Lo anterior, con el objetivo de asegurar su conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el alcance de la potestad reglamentaria del Gobierno Nacional y la autonomía constitucional de las entidades territoriales en materia de ordenamiento territorial, toda vez que se considera que varias de sus disposiciones no se limitan a desarrollar la ley, sino que introducen nuevas reglas materiales en materia de gestión del suelo, distribución de cargas y beneficios, condiciones de ejecución de proyectos de renovación urbana, mecanismos de remuneración y presupuestos para el ejercicio de la expropiación; materias que, por su contenido, corresponden al legislador o al ámbito propio de definición de los planes de ordenamiento territorial y de los instrumentos que los desarrollan.

Asimismo, resulta fundamental tener en cuenta las condiciones particulares de cada entidad territorial, en la medida en que la adopción de disposiciones de carácter general, aplicables tanto al Distrito Capital como a entidades territoriales de menor escala, sin un análisis diferenciado, podría generar dificultades o efectos no previstos en la propuesta. En ese sentido, no se trata de una actividad meramente interna de gestión del proyecto, sino de un requisito previo de carácter obligatorio que debe ser verificado por la Administración, cuyo cumplimiento resulta determinante para la continuidad del proceso de intervención urbanística.

En ese sentido, resulta pertinente valorar la inclusión de una disposición que establezca de manera expresa que las previsiones contenidas corresponden a un nivel básico o mínimo de protección de carácter nacional, sin perjuicio de la facultad de los municipios y distritos, en ejercicio de sus competencias y en el marco de sus planes de ordenamiento territorial, normas reglamentarias o instrumentos de gestión del suelo, para adoptar medidas complementarias o de mayor alcance protector, acordes con sus realidades y necesidades específicas. Esta precisión permitiría armonizar el contenido de la propuesta con el principio de autonomía territorial, así como con las diferencias

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

existentes en las capacidades institucionales, las dinámicas urbanas y las escalas de intervención de cada entidad territorial.

De no incorporarse los ajustes necesarios al texto del proyecto normativo, el articulado podría generar riesgos de extralimitación en el ejercicio de la potestad reglamentaria, así como de eventual afectación de las competencias normativas y de planeación propias de las entidades territoriales.

En efecto, no debe perderse de vista que la potestad reglamentaria prevista en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política faculta al Presidente de la República para desarrollar las disposiciones legales con el fin de asegurar su debida ejecución, sin que ello implique la posibilidad de modificarlas, ampliarlas o sustituir su contenido. En este contexto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, en sentencia del 18 de febrero de 2016 (Rad. 11001-03-24-000-2013-00018-00), ha precisado que dicha potestad corresponde a la facultad permanente del Gobierno Nacional para expedir normas de carácter general y abstracto orientadas a la correcta aplicación de la ley, mediante el desarrollo de sus principios y reglas y su complementación en los aspectos necesarios para su operatividad, sin que en ningún caso pueda alterarse su alcance o contenido material.

Desde esa perspectiva, preocupa particularmente que el proyecto pretenda imponer, con alcance general, esquemas de distribución equitativa de cargas y beneficios incluso en actuaciones que no están sometidas a plan parcial ni a unidad de actuación urbanística, así como condicionar la viabilidad de proyectos de renovación urbana a exigencias materiales que no se desprenden de manera expresa de los artículos 61A y 119 de la Ley 388 de 1997.

Si bien la distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio estructural del ordenamiento territorial, su concreción técnica, metodológica e instrumental no puede quedar definida de manera uniforme por vía reglamentaria para todos los contextos territoriales ni para todas las modalidades de actuación. Hacerlo de esa forma puede desarticular los marcos vigentes de planeación, alterar reglas locales de tratamiento urbanístico y afectar la seguridad jurídica de actuaciones estructuradas con base en los instrumentos territoriales actualmente en vigor.

En concordancia con lo anterior, es de advertir que, varias de las medidas previstas a favor de propietarios, poseedores y moradores, que de hecho están incorporadas en el caso de Bogotá D.C. en el plan de ordenamiento territorial y sus decretos reglamentarios, su contenido, alcance, exigibilidad y financiación debe ser desarrollado por cada entidad territorial con base en las particularidades que caracteriza su contexto, físico, económico y social; tal es el caso de las previsiones sobre vivienda de reemplazo en el ámbito del proyecto, vivienda transitoria, reconocimiento de gastos de traslado, apoyos complementarios y garantía de no desmejoramiento socioeconómico que

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

impacta directamente la estructuración financiera, la sostenibilidad de los proyectos y la garantía de los derechos de los directamente afectados, aspectos que deben concretarse a nivel local dependiendo de cada contexto en específico.

En lo relacionado con la concurrencia de terceros, se considera que el proyecto requiere una revisión detallada. Si bien es valioso incorporar criterios y principios generales que garanticen la protección de morades en el marco del artículo 61A de la Ley 388 de 1997, el texto sometido a consideración incorpora cargas adicionales de carácter social, económico y financiero que deben ser reglamentadas a nivel local dependiendo de las condiciones particulares que deben evaluarse en cada caso, dentro de la estructuración este tipo de actuaciones.

Las exigencias y cargas que se determinen deben ser el resultado de un análisis de impacto económico y social de cada jurisdicción, no es viable especificar al nivel de detalle planteado en la propuesta, medidas que afectan los proyectos y la revitalización de las áreas sometidas a la aplicación de la política dependiendo del contexto en el que se apliquen.

A ello se agrega que el articulado mezcla, sin la debida separación conceptual, reglas relativas al avalúo, la remuneración del aporte, el pago en especie, la indemnización expropiatoria, la reposición habitacional y la vinculación asociativa al proyecto, pese a que se trata de figuras con presupuestos jurídicos, efectos económicos y tratamientos normativos distintos. Esta superposición de regímenes puede generar controversias interpretativas, aumentar la litigiosidad y comprometer la seguridad jurídica de los procesos de adquisición predial.

Por las razones expuestas, RenoBo estima necesario que el Ministerio realice un análisis del articulado propuesto en el proyecto normativo, verificando en primera instancia la no extralimitación en el ejercicio de la potestad reglamentaria, así como la eventual afectación de las competencias normativas y de planeación propias de las entidades territoriales, con el fin de efectuar los ajustes correspondientes, considerando entre otros aspectos lo siguiente:

i) Incorporar estándares y criterios generales de protección y que su aplicación debe concretarse en armonía con los planes de ordenamiento territorial y con los instrumentos territoriales vigentes;
ii) Suprimir cualquier formulación que pueda interpretarse como imposición general de una modalidad específica de renovación urbana, dejando a salvo el tratamiento y la modalidad definidos en cada POT de acuerdo con el marco normativo aplicable;
iii) Hacer referencia a los criterios técnicos y normativos aplicables al avalúo comercial, a la indemnización expropiatoria, a la adquisición voluntaria, al pago en especie, a la participación asociativa y a la remuneración derivada del aporte del inmueble al proyecto con plena observancia a lo establecido en la Ley;

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

iv) incorporar un régimen de transición aplicable a proyectos en formulación, actuaciones con estructuración avanzada y procesos prediales ya iniciados.

Ahora bien, sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, se considera de gran importancia presentar a continuación las observaciones específicas al articulado del proyecto de decreto, con indicación del asunto objeto de comentario, los principales riesgos jurídicos, técnicos y operativos identificados, y la respectiva solicitud de ajuste.

El cuadro adjunto tiene como propósito facilitar la revisión puntual de las disposiciones propuestas y sistematizar aquellos aspectos que requieren precisión, modificación o armonización con la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos locales de planeación, gestión del suelo y protección de moradores.

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
2.2.5.8.1	Ámbito de aplicación amplio para tipologías heterogéneas de proyectos. No guarda relación con las actuaciones urbanísticas de la parte considerativa y no se determinan áreas mínimas para el caso de licenciamiento directo. Además, en artículos siguientes se habla de licenciamiento de los proyectos o programas de renovación que establece el POT, por lo que esto podría interpretarse a cualquier licencia en el tratamiento de Renovación Urbana. Asimismo, la condición del derecho preferencial ya está dada por la Ley 388 de 1997 cuando se adelantan procesos de expropiación. Adicionalmente, el artículo hace referencia a las Actuaciones Estratégicas, las cuales constituyen instrumentos propios del ordenamiento territorial de Bogotá, desconociendo otros instrumentos de desarrollo territorial a nivel nacional establecidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial	Aplicación uniforme a supuestos distintos	Aclarar aplicación armónica con POT, instrumento y escala del proyecto y facultar a cada municipio/distrito para que defina que es morador y concrete su alcance.

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	(POT). En ese contexto, el proyecto normativo parte de la utilización de instrumentos de carácter local para estructurar una regulación de alcance nacional, sin tener en cuenta que los instrumentos de planificación territorial responden a lógicas, competencias y escalas propias de cada entidad territorial. Por otro lado, no hay una definición de morador en el articulado, sólo en la parte considerativa y está asociada a una definición de diccionario.		
2.2.5.8.2	Indeterminación sobre “propietario original” y fecha de inicio. No se incluyen dentro de los sujetos de los mecanismos de protección a los propietarios de una vivienda que no residen en el ámbito del proyecto y lo relacionado con actividades productivas No se define el mecanismo para identificar a los sujetos, como por ejemplo un censo socioeconómico. La norma queda abierta a interpretación al indicar que aplica para las personas naturales propietarias o poseedoras de una vivienda familiar, que residan en el ámbito del respectivo proyecto o programa de renovación urbana, sin que se determine qué significa una vivienda familiar, por no ser una categoría jurídica cerrada, y aplica para las personas naturales residentes en el ámbito del respectivo proyecto	Controversias probatorias y ampliación incierta de beneficiarios. Las categorías jurídicas utilizadas son abiertas dejando la interpretación y en consecuencia su aplicación a interpretaciones disímiles entre los obligados.	Aclarar la no inclusión del sujeto propietario no residente en el ámbito de proyecto u actividades productivas

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	que son meros tenedores, sin precisar las condiciones que deben cumplir esos tenedores, es decir, cualquier persona que habite en el territorio independientemente de su categoría o relación contractual, lo cual igualmente, deja abierta la aplicación de la norma. En efecto, incluir a meros tenedores como una tenencia que puede acceder a mecanismos de protección, podría ser problemático, toda vez que los acuerdos de para ocupar y "cuidar" los inmuebles, son, casi siempre, verbales.		
2.2.5.8.3	El artículo ya inicia en una etapa de expropiación administrativa, mientras que los numerales de mecanismos de protección habla de momentos o etapas previas. Hace obligatoria la distribución equitativa de cargas y beneficios incluso sin plan parcial o UAU, imponiendo una obligación a los licenciamientos directos que en realidad no deviene de lo dispuesto en la ley ni en el decreto 1077, sino que conforme al artículo citado en este numeral hace referencia a la obligación de los planes de ordenamiento y las normas urbanísticas que los desarrollen. El numeral 3 habla de igualdad de condiciones, las cuales no es posible dar en un reparto, estas son establecidas en función del aporte y la manera en como quiere participar el propietario, si bien es importante conocer las condiciones de participación considerar realizar negociaciones prediales conjuntas puede ir en contra de la especificidad de cada predio en cuanto a mejoras	Excede la potestad reglamentaria. La determinación de los requisitos legales aplicables a los procedimientos de expropiación por vía administrativa o judicial, es potestad del legislador.	Supeditar su concreción al instrumento territorial aplicable Remitir o relacionar los decretos y/o leyes que dan línea a los procedimientos de expropiación Incluir cuando el propietario del inmueble no desee participar en el proyecto de renovación y no desee mantener su tenencia en dicho ámbito

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	y, por consiguiente, a los avalúos comerciales a realizar. El numeral 5 habla de los “demás propietarios”, esto se confunde con los “propietarios originales” y las condiciones ya dadas en el numeral 3. El numeral 6 establece una condición ya dada por la Ley 388 de 1997. No se reconoce el posible escenario de que un propietario desee no participar en el ámbito de proyecto o programa de renovación urbana. El numeral 7 excede lo previsto en la norma superior, al establecer la posibilidad de participar en la selección del promotor y/o constructor encargado de la estructuración y ejecución del proyecto. Dicha participación solo sería procedente si se acuerda libremente entre las partes, por lo que no puede ser impuesta mediante una norma de carácter reglamentario.		
2.2.5.8.4	Vivienda de reemplazo y no desmejoramientos formulados como obligaciones amplias. No se cuenta con artículo de definiciones, ni las condiciones mínimas a tener en cuenta para un Plan de Gestión Social. Este artículo habla de propietarios o poseedores cuando en el artículo 2.2.5.8.2 hizo referencia a propietarios y tenedores. El artículo deja abierta la condición “ámbito del proyecto” sin especificar a qué se refiere	Exigibilidad abierta	Precisar criterios, equivalencia y viabilidad técnica, urbana y financiera. Definir Plan de Gestión Social. Eliminar del numeral 5 la opción del comodato.

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	esta categoría Hace referencia a un plan de gestión social sin que previamente haya señalado a qué corresponde ni cómo se aplicaría en el caso de licenciamiento directo. Señala que los proyectos contemplarán opciones para el mejoramiento de su nivel de vida, en lo que tiene que ver con el derecho a la vivienda, incluidos los espacios públicos y equipamientos sociales del entorno, lo cual desborda la aplicación de las medidas de la política a los proyectos, en especial respecto de los que se desarrollen por licenciamiento directo, ni deja claro cómo se verifica o da cumplimiento a estas obligaciones abiertas. Al hablarse de una vivienda de reemplazo, no se especifica si debe cumplirse el metro a metro o si existen algunas equivalencias comerciales del metro cuadrado recibido vs el metro cuadrado entregado. No se reconoce el posible escenario de que un propietario desee no participar en el ámbito de proyecto o programa de renovación urbana. El numeral 5 al introducir la figura de comodato como posible solución a la vivienda transitoria, desconoce que esto supondría que el desarrollador o la entidad pública con capacidad expropiatoria poseen un stock de viviendas disponibles para ser entregadas en comodato, cuando la realidad es que los desarrolladores y/o las entidades públicas no están obligadas o no		

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

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	pueden en la mayoría de los casos tener viviendas disponibles para ello.		
2.2.5.8.5	Reglas abiertas para la acreditación de la posesión. El parágrafo 1 no es claro en cuanto a la determinación de quién debe garantizar los recursos para el saneamiento predial. En principio, dicha responsabilidad debería recaer en el propietario que aporte el inmueble al proyecto o, en su defecto, en el formulador, cuando así se acuerde entre las partes. En caso contrario, podría acudirse al mecanismo de expropiación para efectos del saneamiento predial.	Conflictos entre poseedores y titulares registrales	Facultar a cada entidad territorial para definir los criterios mínimo y protocolo de validación.
2.2.5.8.6	Protección a tenedores sin delimitar alcance. Se sugiere revisar el contenido de la disposición dado que se traslada la obligación a promotores y/o desarrolladores sobre moradores que tienen relación con propietarios de viviendas. Se sugiere eliminar “plazos suficientes” y dejar solamente “normas legales de terminación del contrato de arrendamiento”. El numeral 1 no es claro respecto a en qué consiste el acompañamiento en la consecución de otra vivienda para los tenedores. De no precisarse el alcance, puede darse a entender que los desarrolladores o la entidad pública están obligados a conseguirle una nueva vivienda a los tenedores. El numeral 2, al hablar del mejoramiento del nivel de vida de los moradores, no precisa a qué condiciones se refiere. Por definición, un plan o	Riesgo de interpretaciones extensivas	Aclarar que son medidas sociales y no indemnizatorias, salvo norma expresa. No trasladar la obligación de acompañamiento al promotor y/o desarrollador solamente, incluir al propietario de la vivienda donde el morador cuenta con una tenencia diferente. Precisar alcance en numerales 1 y 7.

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	proyecto de renovación mejora la calidad del entorno urbano del ámbito donde se ejecuta en términos de mayores dotaciones de espacio público, cesiones para equipamientos, cesiones para mejora de vías y redes de servicios públicos, lo que se traduce en mejores condiciones de calidad de vida. Sin embargo, un proyecto de renovación urbana no es en sí mismo una política de desarrollo o de superación de la pobreza, por lo que deben definirse algunas condiciones en el numeral sobre lo que se entiende por mejora en el nivel de vida.		
2.2.5.8.7	Impone deberes generales a entidades públicas sin distinguir roles. El numeral 2 no es claro en definir si la identificación de las personas naturales propietarias, poseedoras y moradoras se refiere a un censo o a otro instrumento de medición. Incluye nuevamente referencias al mejoramiento de la calidad de vida sin precisar qué obligaciones concretas está imponiendo, ni a cargo de quien quedan. En general el artículo no define los alcances y responsabilidades en proyectos de iniciativa privada.	Incertidumbre en competencias y alcances de las responsabilidades que impone	Facultar a cada entidad territorial para definir los alcances y responsabilidades en proyectos de iniciativa privada.
2.2.5.8.8	Participación previa sin reglas claras de cumplimiento. Relaciona solamente la entidad pública, cuando en artículos anteriores se menciona de iniciativa privada y/o de la comunidad. Señala que los mecanismos de gestión de suelo deben incluir las reglas y condiciones para determinar el monto de	Judicialización por presuntas fallas procedimentales	Facultar a cada entidad territorial para definir los mecanismos formales de información y acreditación

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

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	remuneración de inmuebles y de oferta de vivienda de reemplazo a moradores, pero en artículos anteriores se acota a propietarios o poseedores, aquellos que cuentan con dichos mecanismos de protección, por lo que incluir a morador está relacionando a todos los tipos de tenencia. Este artículo ya se encuentra implícito en los artículos 2.2.5.8.3 y 2.2.5.8.4 del proyecto de decreto. En todo caso debería estar contemplada la obligación en el contrato que se suscriba con el tercero concurrente que solicita acudir a la expropiación, pues antes de esto no puede participar la entidad pública.		
2.2.5.8.9	Permite delimitar ámbito por acto administrativo. Habla de dos ámbitos, donde uno es sombrilla del segundo. Es decir, el instrumento que desarrolle el POT ya contaría con las UAU/UG y, a su vez, estas se habilitan mediante la licencia urbanística. Además, el artículo habla de ámbito de aplicación y este ya es señalado Artículo 2.2.5.8.1. Objeto y ámbito de aplicación, lo que podría generar ambigüedades. En todo caso, la posibilidad de delimitar el ámbito del proyecto en el acto administrativo que se expida por la entidad pública para vincular la gestión del programa o proyecto, (artículo 61 A de la Ley 388 de 1997), no corresponde al alcance de lo dispuesto en dicho artículo que determina la procedencia de la concurrencia en expropiación administrativa.	Discrecionalidad e interferencia con POT Diferencia con otro artículo del mismo decreto	Facultar a cada entidad territorial para definir los mecanismos formales de información y acreditación. Eliminar o complementar con el artículo 2.2.5.8.1. del proyecto de decreto

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
2.2.5.8.10	Fórmula amplia de gestión asociada sin instrumento claro. Corresponde a un artículo abierto que no señala cómo se debe cumplir, a cargo de quien está y amplía la gestión asociada por fuera de instrumentos en los que resulta difícil su verificación, máxime si ya establece el proyecto de decreto las obligaciones que se deben cumplir en el desarrollo de proyectos de renovación.	Inseguridad en cargas, beneficios y remuneración	Remitir al POT o a instrumentos que lo desarrollen
2.2.5.8.11	Mezcla avalúo, remuneración e incidencia del proyecto. No es clara la necesidad de realizar 2 avalúos comerciales (inicial y final) en tanto el objetivo del avalúo es la definición del valor del inmueble, según características actuales, previo a la ejecución de algún proyecto o instrumento.	Confusión de regímenes y litigios	La indemnización y metodología para calcularla es la establecida en la Ley 388 de 1997. La inclusión del concepto de avalúo inicial y avalúo final, excede la potestad reglamentaria de un aspecto ya definido por el legislador.
2.2.5.8.12	Introduce reglas adicionales sobre pago y valor residual del suelo. Con respecto a la remuneración de los propietarios o poseedores no moradores, el numeral 1.1 habla de permuta con uno o varios de los inmuebles sin mediar la condición de verificación, por ejemplo conforme al reparto equitativo de cargas y el producto final. En todo caso se debe revisar el ámbito de aplicación del decreto que señala que regula los mecanismos de protección de los moradores, en tanto que en este artículo regula la participación en el proyecto de los propietarios moradores o no moradores, lo que no guarda coherencia con el	Impacto económico y técnico alto Incertidumbre para determinar propietarios previos al inicio de la formulación del proyecto	Ajustar verbo del numeral 2.1 de “deberán” a “podrán”. Armonizar montos o pagos con respecto del avalúo comercial del inmueble como se enuncia en artículos anteriores. Eliminar regla sobre exclusión del valor residual por falta de fundamento legal

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

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	objeto de reglamentación. Con respecto a la remuneración de los propietarios moradores, el numeral 2.1, establece una obligatoriedad para la entrega de una vivienda, cuando estos también pueden optar por las alternativas anteriores. El numeral 2.3 habla de un monto para asegurar el derecho a la vivienda, cuando en artículos anteriores este es reconocido por el avalúo comercial del inmueble. El parágrafo 1 menciona que no se puede incluir el valor residual del inmueble, cuando este es uno de los métodos valuatorios del IGAC establecidos en la Resolución 620 de 2008 para determinar el avalúo comercial. Además, el Artículo 2.2.5.8.11. del proyecto de decreto establece ya la metodología residual como forma de avalúo inicial, el cual determina el valor comercial. El parágrafo 2 no establece cuál es la anterioridad al inicio de formulación de un proyecto con la cual el propietario debe haber vendido el inmueble. Esta situación no se corrige tampoco en el artículo siguiente.		
2.2.5.8.13	Supedita expropiación a garantía de vivienda de reemplazo. Por otro lado, no se establecen las condiciones de la vivienda de reemplazo, como por ejemplo la proporcionalidad del área inicial vs el área del nuevo producto inmobiliario que se entregue en reemplazo. Tener unas condiciones y reglas de juego de partida, facilita la negociación entre los diferentes actores. La vivienda de reemplazo sólo aplica a los propietarios que deseen permanecer en el ámbito, de lo	Posible exceso reglamentario	Sustituir por regla reforzada para ciertos casos, no prohibición absoluta. Incluir características o reglas mínimas para las viviendas de reemplazo acorde con el marco normativo vigente, esto es, lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 que delimita la aplicación de la figura de expropiación

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	contrario, no es una obligación por parte del promotor. El artículo amplía las condiciones definidas en la Ley 388 para la aplicación de la facultad expropiatoria, más allá de lo definido en la norma superior, por lo que se considera necesario la revisión y alcance de un decreto reglamentario.		señalando que el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la citada Ley deberá pagarse preferencialmente mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto o en derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo. Se sugiere precisar el alcance de la disposición con el fin de garantizar que la exigencia de vivienda de reemplazo se articule con otros esquemas de vinculación previamente definidos por las entidades que harán uso de la facultad expropiatoria.
2.2.5.8.14	Derecho de preferencia razonable, pero requiere precisión El artículo habla de antiguos propietarios, los cuales vendieron su inmueble de forma voluntaria antes del inicio de la formulación del proyecto. Esto es problemático, ya que al momento de la formulación el sujeto ya carece de la calidad de propietario, lo que genera una contradicción jurídica sobre la titularidad del derecho. Por lo anterior, es importante determinar un tiempo máximo de haberse vendido el inmueble antes de la formulación, para saber si le aplica o no el derecho	Dudas operativas	Definición general y facultar a cada entidad territorial para complementarla

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	de preferencia. Además, el parágrafo fija un plazo mínimo (3 meses) pero omite un plazo máximo para el ejercicio de esta facultad, lo cual vulnera el principio de seguridad jurídica.		
2.2.5.8.15	Impone modalidad de revitalización	Tensión directa con POT y autonomía territorial	Remitir al tratamiento y modalidad definidos en el POT
2.2.5.8.16	Precisa concurrencia de terceros, pero requiere armonización legal.	Restricciones interpretativas	Ajustar redacción al artículo 61A de la Ley 388
2.2.5.8.17	Nuevas cargas para concurrencia de terceros El numeral 3 exige la vivienda de reemplazo, cuando debe reconocerse la alternativa de pago al que accedió el propietario o poseedor, lo cual es contradictorio con el numeral 5 del mismo artículo. Además, introduce el término inquilino, cuando en artículos anteriores se habla de moradores no propietarios ni poseedores. Las disposiciones contienen restricciones frente a las condiciones establecidas en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, por lo que se deberá revisar el alcance de la competencia reglamentaria.	Encarecimiento, menor viabilidad y más litigios	Incorporar gradualidad y transición Ajustar y armonizar las condiciones de alternativas de pago o mecanismos de protección anteriormente enunciados.
2.2.5.8.18	Condiciona concurrencia a protección de moradores	Riesgo bajo si se aclara alcance	Precisar que son estándares mínimos y no excluyen reglas locales más protectoras
2.2.5.8.19	Exigencias sociales en convenios con terceros concurrentes No se define que son “propietarios originales”	Contratos demasiado abiertos	Facultar a cada entidad territorial para definir a través del convenio con terceros concurrentes el alcance, momento y

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

ARTÍCULO	OBSERVACIÓN	RIESGO	SOLICITUD DE AJUSTE
	El numeral 12 obliga a construir viviendas de reemplazo a los propietarios de vivienda familiar en el ámbito del proyecto, sin mencionar cuando a aquellos que opten por esa alternativa de pago		responsabilidad exacta
2.2.5.8.20	Remite al art. 119, sin embargo, adiciona que el precio se podrá pagar conforme a lo dispuesto también en esta reglamentación lo que modifica lo dispuesto en el artículo citado, por lo que se debe revisar el alcance.	Confusión interpretativa	Aclarar que no altera régimen legal de formas de pago
2.2.5.8.11	Deroga regla sensible sobre anuncio del proyecto	Afectación a valoración y proyectos en curso	Revisar derogatoria e incluir transición. Considerando la modificación sustancial que introduce el proyecto en materia de renovación urbana, al establecer un régimen autónomo y de aplicación transversal al Decreto 1077 de 2015, resulta necesario que se precise expresamente que sus disposiciones no serán aplicables a los proyectos o programas de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades, que a la fecha de entrada en vigencia del decreto ya hubiesen iniciado procesos de adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria o expropiación, ya sea judicial o administrativa.

Finalmente, se reitera que RenoBo acompaña el objetivo general del proyecto y reconoce la necesidad de consolidar un marco nacional de protección a moradores en contextos de renovación urbana. No obstante, considera indispensable ajustar su

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá
BOGOTÁ

contenido para evitar desbordamientos de la potestad reglamentaria, preservar la autonomía territorial, respetar la función de los instrumentos locales de planeación y gestión del suelo, y garantizar condiciones de aplicación ciertas desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, puesto que, solo bajo esas condiciones será posible fortalecer efectivamente la protección de los moradores sin comprometer la viabilidad de las actuaciones urbanas, la seguridad jurídica de las entidades públicas y la participación de terceros en esquemas legalmente habilitados de gestión y ejecución.

Cordialmente,

VALENTINA DIAZ MOJICA
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Fabián Steven Mostacilla Losada-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Ximena Aguillón Mayorga-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Sergio Pachón Rozo-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Camilo Andrés Vázquez Vesga-Contratista Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales
Natalia Hernández Hidalgo - Contratista Oficina Jurídica
Marcela Castiblanco López - Contratista Oficina Jurídica
David Camilo Daza Vega – Contratista Oficina Jurídica
Revisó: Juan David Ching Ruiz- Jefe Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales (E)
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes-Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2026-04-10T16:58:37-05:00
VALENTINA DIAZ MOJICA
1083567203
JEFE DE OFICINA JURÍDICA
OFICINA JURIDICA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO