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

Bogotá, D.C.

RENOBO
Fecha: 2026-04-16 10:33:42
Radicado: S2026001829
Dependencia: SUBGERENCIA DE GESTIÓN CORPORATIVA Fol: 7
Remitente: JAVIER ANTONIO VILLARREAL VILLAQUIRAN
Destino: JUNTA ADMINISTRADORA LOCAL DE ENGATIVA
Total Anexos: 0

Señor
JULIO CÉSAR FLÓREZ MORENO
Presidente Comisión Plan de Desarrollo Local y Ordenamiento Territorial
Junta Administradora Local Engativá
jalengativa@gmail.com,jal.engativa@gobiernobogota.gov.co
Bogotá, D.C.

Asunto: ***Respuesta Convocatoria a sesión de la Comisión de Plan de Desarrollo Local y ordenamiento Territorial de la Junta Administradora Local de Engativá-Solicitud de Información sobre licencias urbanísticas en la UPZ 74 en el marco de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, radicado E2026003316 de 10 de abril de 2026.***

Respetado Edil Flórez,

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., recibió la comunicación del asunto en la que nos convoca a participar de la sesión de la Comisión de Plan de Desarrollo Local y Ordenamiento Territorial en la que se tratará el tema de licenciamiento en la UPZ 74 en el marco de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá.

Conforme a lo anterior, y en el marco de las competencias que le asisten a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, vinculada al sector de Hábitat, como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, 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*", se permite informar lo siguiente:

Una vez revisado integralmente el cuestionario remitido por la Corporación, identificando que una parte significativa de los interrogantes formulados se relaciona de manera directa con el otorgamiento, alcance, condiciones y efectos de las licencias urbanísticas, así como con decisiones propias del régimen de usos del suelo y su aplicación normativa.

Al respecto, es importante precisar que, conforme al ordenamiento jurídico vigente, las competencias en materia de estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas recaen en los curadores urbanos y, en lo pertinente, en las autoridades distritales competentes en materia de planeación, particularmente la Secretaría Distrital de Planeación. En este sentido, dichas funciones comprenden la verificación de normas urbanísticas, usos del suelo, condiciones de

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

edificabilidad y demás aspectos asociados al licenciamiento predio a predio o bajo esquemas de integración.

Por su parte, RenoBo, en su calidad de operador urbano, no ejerce funciones de autoridad urbanística ni tiene competencia para otorgar, aprobar o condicionar licencias urbanísticas, ni para definir directamente los usos del suelo aplicables en el territorio. Su rol se orienta a la estructuración, gestión e implementación de actuaciones estratégicas, bajo un enfoque integral que articula instrumentos de planificación, gestión del suelo, coordinación interinstitucional y diálogo territorial.

En consecuencia, y en atención al principio de competencia administrativa, RenoBo se abstendrá de emitir pronunciamientos de fondo sobre aquellos interrogantes que versan exclusivamente sobre el proceso de licenciamiento urbanístico y sus decisiones asociadas, en la medida en que su respuesta corresponde a las entidades y autoridades competentes en la materia.

No obstante, y con el propósito de contribuir al desarrollo de la sesión, RenoBo dará respuesta a aquellos interrogantes que se enmarcan en su ámbito funcional, particularmente en lo relacionado con la visión integral de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, los lineamientos de planificación, los mecanismos de gestión del suelo y la articulación institucional.

7. ¿El uso del suelo asignado corresponde a la norma actual o a la norma proyectada dentro de la Actuación Estratégica?

El uso del suelo en el ámbito de la UPZ 74 corresponde a lo establecido en la norma urbanística vigente, definida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

En este sentido, es importante precisar que la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá no modifica, redefine ni proyecta cambios en los usos del suelo. Su naturaleza es la de un instrumento de planificación y gestión, orientado a consolidar un modelo de ocupación del territorio coherente con las condiciones existentes y con las disposiciones normativas vigentes.

La Actuación Estratégica se fundamenta en los usos del suelo ya definidos por el POT, y su propósito es articular y orientar el desarrollo urbano bajo una visión integral, promoviendo un aprovechamiento adecuado del territorio en función de sus características, vocaciones y condiciones normativas, sin sustituir ni alterar el régimen de usos establecido.

8. ¿Se está promoviendo la permanencia del uso residencial o su transformación hacia otros usos?

La Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá reconoce que en la zona existe una ocupación predominantemente residencial y orienta sus acciones hacia la promoción de vivienda en el ámbito de la Unidad Funcional Ciudad Florida. Sin embargo, en el ámbito de licenciamiento directo, las acciones se orientan a incentivar un modelo de ocupación acorde con la vocación del área, basado en el desarrollo de usos industriales, logísticos y comerciales, que son los que permiten alcanzar el máximo aprovechamiento del suelo conforme al marco

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

normativo previsto en lo dispuesto por el Decreto Distrital 555 de 2021. Este aspecto será desarrollado con mayor detalle en la respuesta al punto 12.

12. ¿Existen lineamientos específicos para el licenciamiento dentro del ámbito de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá?

Sí. En el marco de la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá se han definido condiciones específicas para orientar el desarrollo urbanístico en las áreas de licenciamiento directo, contenidas en el *Anexo 5. Condiciones normativas para Licenciamiento Directo*.

Este anexo no sustituye ni modifica el régimen general de licenciamiento establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), sino que establece criterios de aplicación de la norma vigente, orientados a promover un desarrollo coherente con la vocación del territorio y bajo una lógica de planificación integral.

En particular, el anexo desarrolla un conjunto de condiciones que regulan la forma en que los proyectos pueden acceder al máximo índice de edificabilidad, el cual está sujeto al cumplimiento de obligaciones urbanísticas y a la adopción de criterios de integración. Entre estas condiciones se destacan:

- La generación de espacio público efectivo, definiendo alternativas para su cumplimiento tanto en sitio como en áreas estratégicas del territorio, como el entorno del canal Marantá, así como mediante mecanismos de compensación cuando corresponda.
- El cumplimiento de obligaciones asociadas a vivienda de interés social y prioritario (VIS/VIP), en concordancia con la normativa vigente.
- La articulación de los desarrollos con la Estructura Ecológica Principal y con los planteamientos urbanísticos definidos para las unidades funcionales de la Actuación Estratégica, particularmente la Unidad Funcional Ciudad Florida.
- Condiciones diferenciadas según el tamaño y la configuración de los predios, que incentivan procesos de integración predial (englobe) y establecen tratamientos específicos para predios de menor área, con el fin de promover desarrollos más estructurados.
- Criterios de localización y vocación de usos, especialmente en relación con las áreas de influencia del aeropuerto, donde se priorizan actividades industriales, logísticas y comerciales.

De esta manera, los lineamientos definidos configuran un marco de condiciones e incentivos que orienta el desarrollo urbano dentro del ámbito de la Actuación Estratégica, promoviendo actuaciones articuladas y evitando procesos aislados o fragmentados, sin intervenir en las competencias propias del trámite y otorgamiento de licencias urbanísticas.

Para mayor claridad anexo a la presente comunicación se remitirá copia del *“Anexo 5. Condiciones normativas para Licenciamiento Directo”*, con el fin de facilitar su conocimiento y consulta detallada por parte de la Corporación y la ciudadanía.

13. ¿Existe un plan maestro o instrumento de planificación que articule las licencias individuales dentro de una visión integral del territorio?

14. ¿Cómo se garantiza que las licencias otorgadas respondan a una planificación integral y no a decisiones aisladas?

15. ¿Cómo se evita la fragmentación del desarrollo urbano en esta etapa?

16. ¿Se han definido condiciones mínimas para evitar que se otorguen licencias que dificulten la consolidación futura de proyectos integrales en la zona?

Para las preguntas 13, 14 , 15 y 16 se dará respuesta de manera conjunta, dado que abordan un mismo eje relacionado con la planificación integral del territorio.

El instrumento de planificación que orienta el desarrollo integral del área es la Actuación Estratégica Distrito Aeroportuario Engativá, adoptada mediante el Decreto Distrital 290 de 2024. Este instrumento constituye el marco de referencia para la articulación de las decisiones urbanísticas, bajo una visión territorial unificada y de largo plazo.

La Actuación Estratégica tiene como propósito promover el desarrollo del territorio de manera articulada, en concordancia con los usos del suelo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y con las oportunidades derivadas de su localización estratégica en proximidad al Aeropuerto Internacional El Dorado. En este sentido, establece lineamientos que buscan consolidar un modelo de ocupación enfocado en actividades industriales, logísticas y comerciales, acorde con la vocación del área.

Para evitar la fragmentación del desarrollo urbano y la consolidación de actuaciones aisladas, la Actuación Estratégica incorpora condiciones normativas y de gestión que orientan el licenciamiento hacia esquemas más integrales. Entre estas se destacan: (i) incentivos a la integración predial mediante procesos de englobe, (ii) la condicionalidad para acceder al máximo índice de edificabilidad, sujeta al cumplimiento de obligaciones urbanísticas, y (iii) la articulación de los proyectos con estructuras territoriales estratégicas, como la Estructura Ecológica Principal y las unidades funcionales definidas.

Adicionalmente, se han establecido condiciones mínimas de desarrollo en el marco del Anexo 5 de la Actuación Estratégica, las cuales buscan asegurar que las decisiones de desarrollo predio a predio no comprometan la consolidación futura de proyectos de mayor escala ni la implementación de la visión integral del territorio. Estos elementos permiten que, aun cuando el licenciamiento se tramite de manera individual, este se enmarque dentro de una lógica de planificación integral, reduciendo riesgos de fragmentación y promoviendo un desarrollo coordinado del Distrito Aeroportuario.

21. ¿Se contempla la expropiación como mecanismo para completar proyectos en esta zona? 22. ¿Qué criterios concretos se aplicarán para definir la expropiación como «último recurso» en el marco de la Actuación Estratégica? 23. ¿Cómo se garantiza que

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

los propietarios no se vean presionados indirectamente a vender antes de una eventual expropiación, en un contexto de asimetría de información?

Estas preguntas se responden de manera conjunta, dado que abordan el mismo eje relacionado con la gestión predial y el uso del mecanismo de expropiación.

En primer lugar, es importante señalar que tanto la enajenación voluntaria como la expropiación se enmarcan en la normatividad nacional vigente, particularmente en lo dispuesto por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 2079 de 2021, así como en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 555 de 2021 y en el Decreto Distrital 563 de 2023.

En este contexto, la expropiación se entiende como un mecanismo de gestión del suelo de carácter excepcional, orientado a garantizar la función social y ecológica de la propiedad, conforme a la jurisprudencia constitucional. En ningún caso constituye la opción preferente para el desarrollo de proyectos, sino que se contempla únicamente como último recurso, una vez agotadas las etapas de gestión predial y las alternativas de vinculación voluntaria de los propietarios.

En línea con lo anterior, RenoBo, en su calidad de operador urbano, puede adelantar procesos de adquisición predial utilizando los mecanismos previstos en la ley; no obstante, su actuación se rige por el principio de priorización de la enajenación voluntaria, el respeto al debido proceso y la garantía del derecho a la propiedad privada.

Para que proceda la expropiación, deben cumplirse condiciones estrictas, entre las que se destacan:

- La verificación previa de que el desarrollador ha implementado adecuadamente la política de protección a moradores y actividades productivas.
- El cumplimiento de procesos de información, pedagogía y gestión social, garantizando que los propietarios conozcan el alcance del proyecto y las alternativas de participación.
- El ofrecimiento de mecanismos de vinculación voluntaria, en los términos establecidos en el Decreto 563 de 2023.
- La evaluación por parte del operador urbano de la viabilidad social y financiera de acudir a este mecanismo.

Adicionalmente, en los casos en que se contemple la figura de expropiación con concurrencia de terceros, el Decreto 563 de 2023 establece que el desarrollador debe someter esta alternativa a consideración del operador urbano antes de iniciar cualquier proceso, quien deberá verificar el cumplimiento de todas las condiciones exigidas.

En el ámbito específico del licenciamiento directo, la eventual aplicación de la expropiación está sujeta a criterios adicionales, tales como: (i) que el proyecto cuente con un área mínima de 1 hectárea, (ii) que tenga como finalidad el saneamiento de títulos con problemas jurídicos, (iii) que se localice en áreas destinadas a vivienda de interés social y prioritaria, (iv) que incluya al menos el 51% de unidades de este tipo de vivienda, y (v) que haya logrado la vinculación de los propietarios originales en al menos el 51% del suelo involucrado.

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

En consecuencia, el marco normativo y operativo establece múltiples salvaguardas para evitar presiones indebidas sobre los propietarios, garantizando que la expropiación sólo se active en escenarios excepcionales, con pleno cumplimiento del debido proceso, condiciones de transparencia y esquemas de participación informada. Asimismo, se promueve que los procesos de gestión del suelo se desarrollen bajo esquemas de negociación y participación voluntaria, reduciendo asimetrías de información y fortaleciendo la protección de los derechos de los moradores y titulares de actividades productivas.

Por último, se informa que, a la sesión programada para el viernes 17 de abril, asistirá por RenoBo el colaborador Camilo Vázquez de la Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales.

De acuerdo con lo informado, se da respuesta en los términos de Ley no sin antes manifestar la disposición en atender lo que adicionalmente se requiera sobre el particular.

Cordialmente,

Javier Antonio Villarreal Villaquirán
Gerente General (E)

Elaboró: Jerónimo Cárdenas Duque-Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
Revisó: Sergio Pachón Rozo – Contratista – Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Camila Torres García - Gerencia General
Patricia Gutiérrez – Subgerencia de Gestión Corporativa
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES



Fecha: 2026-04-16T10:33:02-05:00
JAVIER ANTONIO VILLARREAL VILLAQUIRAN
79570923
SUBGERENTE DE GESTIÓN CORPORATIVA
SUBGERENCIA DE GESTIÓN CORPORATIVA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

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