RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C.

RENOBO Fecha: 2026-04-17 16:07:52
Radicado: S2026001905
Dependencia: SUBGERENCIA DE GESTIÓN CORPORATIVA Fol: 4
Remitente: JAVIER ANTONIO VILLARREAL VILLAQUIRAN
Destino: CONCEJO DE BOGOTA
Total Anexos: 0

Honorable Concejala
QUENA MARÍA RIBADENEIRA MIÑO
Concejo de Bogotá
Calle 36 No. 28ª- 41
PBX 2088210
secretariageneral@concejobogota.gov.co, correspondencia@concejobogota.gov.co
Ciudad

Asunto: Respuesta petición de información sobre el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia". Radicado 1-2026-18954 trasladado por competencia petición Concejo 2026EE4566 – remitido por la Secretaría de Planeación. Radicado Renobo No. E2026003306 del 10 de abril de 2026.

Honorable Concejala Quena María:

En atención a la petición remitida por competencia por la Secretaría Distrital de Planeación, para que sean atendidos los puntos 9, 10 y 11 relacionados con el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo se permite dar respuesta al requerimiento, en el marco de sus competencias como entidad vinculada al Sector Hábitat y en su calidad de Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, en los siguientes términos:

"(...) 9. Cuántos predios se encuentran en:
• proceso de adquisición
• negociación
• expropiación administrativa

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., actualmente adelanta el proceso de adquisición de un (1) predio, localizado en la Unidad de Actuación No. 1 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia, mediante expropiación administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, actuación adelantada en virtud de la suscripción del contrato de prestación de servicios profesionales No. 165-2018, cuyo objeto es: *"Prestar servicios especializados para la gestión del suelo en el marco de lo establecido en el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015; Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables, para la ejecución del proyecto de renovación urbana "Plan Parcial Triángulo de Fenicia" - UAU 1 cuyo promotor es la Universidad de los Andes.",* suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A., actuando única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del "Fideicomiso Triángulo De Fenicia" y la Empresa RenoBo.

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

10. ¿Cuáles fueron los criterios técnicos y jurídicos para declarar la condición de urgencia en 2025?

Mediante el Decreto Distrital 261 de 2025, se declaró la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística No. 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Fenicia.

Conforme se indica en el citado Decreto y en su exposición de motivos la condición para acudir a la declaratoria de condiciones de urgencia para acudir a la expropiación administrativa corresponde a la señalada en el numeral 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997 que señala como criterio para la declaratoria de condiciones de urgencia, "*4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso",* con base en los motivos de interés social y utilidad pública contemplados en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, *"Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos" y "Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley (...)".*

Lo anterior teniendo en cuenta las condiciones normativas y de desarrollo aplicables a las unidades de actuación señaladas.

En este sentido, se consideró necesario acudir a la figura teniendo en cuenta la necesidad de consolidar el suelo requerido para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 2 a 5 del Plan Parcial Triángulo de Fenicia adoptado mediante Decreto Distrital 420 de 2014, modificado por los Decretos Distritales 421 de 2017 y 677 de 2018, con el objetivo de lograr la finalidad de la habilitación de vivienda en áreas centrales de la ciudad a través de la generación de una oferta de vivienda de interés social que permita el fortalecimiento de la actividad residencial con la atracción de nuevos residentes, la recomposición del tejido urbano y el control al deterioro creciente de la zona en el marco de una propuesta de vivienda de reemplazo para los propietarios y moradores, así como la consolidación de centros de servicios y comercio empresariales, como objetivos del Plan Parcial.

Esto, en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 927 de 2024 - Plan Distrital de Desarrollo 2024-2027*"Bogotá Camina Segura"*, que en su Capítulo IV Objetivo estratégico "*BOGOTÁ ORDENA SU TERRITORIO Y AVANZA EN SU ACCIÓN CLIMÁTICA",* artículo 14 define los programas para la materialización del objetivo estratégico, estableciendo en el Programa 24 "*la revitalización urbana y rural con inclusión, cuyo objetivo es revitalizar las zonas de intervención,*

SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT
BOGOTÁ
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

en su componente público y privado, así como proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de sus pobladores originales, respeta todas las formas de vida, junto al cuidado y mantenimiento del ambiente natural y el construido…" y del programa estratégico 17.7 *"… Implementación de proyectos derivados de instrumentos de gestión y financiación urbana, del programa de Hábitat y Vivienda Popular, del Plan del Hábitat y Servicios Públicos y demás instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial, así como las intervenciones de revitalización urbana y mejoramiento de barrios.*" (Artículo 17).

Por tanto, y con el objetivo de consolidar el suelo que permita la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4 y 5 del Plan Parcial, sobre los predios que las conforman se declaró el desarrollo prioritario mediante los Decretos Distritales 373 de 2018, 509 de 2019, 105 de 2020 y 275 de 2020, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40° y 44° de la Ley 388 de 1997, por lo que, los titulares de derechos reales de los predios enunciados en los actos administrativos de delimitación, disponían de un plazo de seis (6) meses contados a partir de la ejecutoria de cada delimitación, para definir las bases de cada actuación, y si cumplido este tiempo no se logra acuerdo entre los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística, la Administración Distrital puede optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

En este sentido, se acudió a la declaratoria de condiciones de urgencia conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y los actos por medio de los cuales se adoptó el Plan Parcial y sus modificaciones y aquellos por los que se declararon de desarrollo prioritario las citadas unidades, dada la necesidad de contar con el suelo necesario para la ejecución del proyecto y concretar la propuesta urbanística que se articula con el programa de revitalización urbana del Distrito, dando cumplimiento a las acciones para la vinculación de propietarios del suelo, garantizando su posibilidad de particular de acuerdo con lo dispuesto en las bases para la definición de la actuación y los esquemas de participación y protección a moradores y actividades productivas, a fin de promover el uso racional del suelo y revitalizar el sector en el marco de una propuesta de mezcla de usos y generación de vivienda de interés social y concretar la propuesta urbana con la que se prevé entre otros, generar espacios públicos y equipamientos, desarrollar infraestructura de transporte público, reducir desplazamientos e implantar nuevos usos para mejorar las dinámicas socio-económicas y urbanas y la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

11. ¿Por qué, tras más de 10 años de formulación, se recurre a la expropiación como mecanismo principal?
(...)"

Como se expuso en el punto anterior, la ley prevé los mecanismos necesarios para este tipo de proyectos, con el fin de lograr su ejecución y evitar consecuencias lesivas para la comunidad al

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

no poderse ejecutar; es por ello que la fase de implementación del Plan Parcial Triángulo de Fenicia ha logrado completar con éxito acuerdos mayoritarios de bases para la actuación con los propietarios de las diferentes unidades de actuación que se requieren para avanzar en la fase de reurbanización y construcción y garantizar que los predios de los propietarios renuentes sean efectivamente vinculados al esquema fiduciario de gestión asociada del suelo que ha sido diseñado y puesto en funcionamiento por parte del Promotor conforme a las definiciones y directrices previstas en el Decreto 420 de 2014.

En este sentido, acorde con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto Distrital 420 de 2014 el promotor del plan parcial, podrá adelantar entre otras las siguientes funciones para su desarrollo: “Diseñar y celebrar contratos de fiducia mercantil como uno de los mecanismos que instrumente los aportes y que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de conformidad con los objetivos establecidos en el presente Decreto”, coherente con lo anterior, el articulo 53 ibidem previó que para el desarrollo e implementación del plan parcial se podrán celebrar contratos de fiducia mercantil que permitan, entre otros, manejar los aportes en suelo y dinero y la transformación de estos derechos fiduciarios de participación en el proyecto.

A su vez el artículo 55 del Decreto 420 de 2014, de conformidad con el Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997, habilita al promotor a acudir a la expropiación por vía administrativa a través de las competencias asignadas a las empresas industriales y comerciales del Estado y a los establecimientos públicos con el fin de garantizar efectivamente la ejecución de las unidades de actuación urbanística del PPRU-TF.

Conforme a lo anterior, es pertinente mencionar que el mecanismo de la expropiación por vía administrativa, por motivos de utilidad pública e interés general, se encuentra plenamente regulado por la ley, atendiendo lo señalado en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, es decir: *“Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley.”* y “*Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos”* y para el caso en concreto se trata del Plan Parcial Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" (PPRU-TF).

No obstante, el retraso o demora en la vinculación de los predios de los propietarios renuentes de las unidades de actuación urbanística No. 2, 3, 4 y 5 representa un importante riesgo para el proyecto que puede terminar generando consecuencias gravosas para los diferentes actores (públicos y privados) que participan en la ejecución del plan y especialmente para los propietarios vinculados al esquema asociativo establecido. De este modo la declaratoria de condiciones de urgencia en el presente caso se sustenta como antes se dijo en la prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio, en todo caso no como primer mecanismo para la consecución del suelo y la ejecución del proyecto sino,

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

como un mecanismo complementario para su realización, es por esto que previo a llegar a la etapa expropiatoria se adelantan acciones para la definición de las bases de la actuación, la participación de propietarios de suelo, la presentación de propuestas de vinculación, entre otras acciones y finalmente, la etapa de enajenación voluntaria.

De acuerdo con las directrices se da respuesta en los tiempos indicados, no sin antes manifestar nuestra disposición en atender lo que adicionalmente se requiera sobre el particular.

Cordialmente,

Javier Antonio Villarreal Villaquirán
Gerente General (E)

Elaboró : Karin Yulieth Bonilla-Contratista Dirección de Gestión Predial
Revisó : Valentina Díaz Mojica-Jefe Oficina Asesora Jurídica
: Ximena Aguillón Mayorga - Subgerencia de Planeamiento y Estructuración _
: Sergio Pachón Rozo - Contratista - Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
: Camila Torres García- Contratista - Gerencia General
Patricia Gutierrez Mesa – Contratista – Subgerenia de Gestión Corporativa
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración

REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES



Fecha: 2026-04-17T16:07:11-05:00
JAVIER ANTONIO VILLARREAL VILLAQUIRAN
79570923
SUBGERENTE DE GESTIÓN CORPORATIVA
SUBGERENCIA DE GESTIÓN CORPORATIVA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO