



Fecha: 2025-06-10 12:42:24

Anexos: N/A

Folios: 3

Asunto: RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN 715
DEL 30 DE MAYO DE 2025. TEMA:

Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: DESP.SECRET.HABITAT

Bogotá D. C.

Doctora
LUZ ANGÉLICA VIZCAÍNO SOLANO
Secretaria General
CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.
Calle 36 No. 28 A - 41
secretariageneral@concejobogota.gov.co
Ciudad.

CONCEJO DE BOGOTÁ 12-06-2025 03:54:38

2025ER16060 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT/VANESA ALEXANDRA VELAS

DESTINO: SECRETARIA GENERAL/VIZCAINO SOLANO LUZ ANGELICA

ASUNTO: RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN 715 DEL 30 DE MAYO DE 2

OBS: CORREO DEL 10 DE JUNIO DE 2025

Asunto: Respuesta a la Proposición 715 del 30 de mayo de 2025. Tema: *“Actuaciones Estratégicas en Bogotá”*. Radicado SDHT No. 1-2025-30966. Radicado Concejo No. 2025IE10015.

Respetada secretaria Vizcaíno,

Esta Secretaría recibió la proposición del asunto, aprobada en Sesión Plenaria el día 30 de mayo de 2025, la cual se relaciona con el tema de: *“Actuaciones Estratégicas en Bogotá”*; a la que de manera atenta se procede a dar respuesta en el marco de las funciones y competencias de la Secretaría, establecidas por el Acuerdo 257 de 2006 y el Decreto Distrital 121 de 2008 *“Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”*, y de acuerdo con la información aportada por la Subsecretaría de Planeación y Política de la Entidad, en los siguientes términos:

Secretaría Distrital del Hábitat

27. ¿Cómo se han aplicado y cómo se aplicarán las disposiciones en cuanto a la protección a moradores y actividades productivas del Decreto 563 de 2023 en el marco de las actuaciones estratégicas?

Frente a esta pregunta, en cumplimiento del Decreto Distrital 563 de 2023 - *“Por medio del cual se adopta la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas del Distrito Capital”*, las Actuaciones Estratégicas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 555 de 2021, deben incorporar de manera obligatoria las disposiciones de dicha política desde la formulación de la Actuación Estratégica. En esta fase, el desarrollador del proyecto deberá vincular a un operador urbano público, quien junto con el desarrollador tiene la responsabilidad de informar a las comunidades moradoras y a las actividades productivas sobre el inicio de la formulación del proyecto en su territorio.

Los promotores de las Actuaciones Estratégicas - AE deben garantizar el acceso a información clara y oportuna para promover una participación informada desde las fases iniciales. De forma paralela, el operador urbano público, a través de su portafolio de servicios y en articulación con las entidades distritales competentes, deberá formular e implementar estrategias sociales que aseguren una protección efectiva a los moradores y actividades productivas localizadas en las áreas de intervención.

Durante la estructuración del proyecto y en el marco del esquema de gestión y del reparto de cargas y beneficios, se definirán con claridad las obligaciones del desarrollador orientadas a la protección de los moradores y de las actividades productivas.

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

PG02-PL02 V3



Adicionalmente, el Artículo 4, numeral 4.5, del Decreto Distrital 061 de 2025 – “*Por medio del cual se precisan los lineamientos, requisitos y condiciones para la formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas, la delimitación de las Áreas de Integración Multimodal y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenibles, y se dictan otras disposiciones*”, establece como requisito obligatorio, en la etapa de formulación, la inclusión de una estrategia de gestión social para la protección a moradores y titulares de actividades productivas.

Esta disposición, reafirma la importancia de garantizar desde la formulación del instrumento de la Actuación Estratégica, una respuesta social integral que permita reconocer y proteger a las comunidades que habitan o desarrollan actividades económicas en los territorios objeto de transformación.

En tal sentido, el Artículo 4, numeral 4.5. señala que:

“Las actuaciones estratégicas deben ser formuladas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 479 y 483 del Decreto Distrital 555 de 2021. Adicionalmente, en la etapa de formulación deberá cumplirse con lo siguiente:

“4.5. Contener la estrategia de gestión social para la protección a moradores y a los titulares de actividades productivas, prevista en el artículo Distrital 563 de 2023 12 del Decreto [4] o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.”

Así las cosas, la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas se integra de manera transversal a las AE desde su formulación hasta la ejecución, con el objetivo de salvaguardar los derechos sociales, económicos y territoriales de las comunidades en el contexto de los procesos de transformación urbana de la ciudad.

28. ¿Cuál de los actores de la protección a moradores y actividades productivas escoge la alternativa para la participación de propietarios establecida en el artículo 17 del Decreto 563 de 2023? a. Una vez hecha la propuesta inicial por parte del desarrollador urbano ¿cuál es el mecanismo para tomar una decisión en caso de que el propietario quiera optar por una alternativa distinta? b. ¿Qué sucede si un propietario se niega a vender su predio en el marco de una actuación estratégica con tratamiento urbanístico de renovación urbana?

En el marco de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas (Decreto Distrital 563 de 2023), las alternativas de participación establecidas en el artículo 17 para los propietarios de inmuebles son definidas de común acuerdo entre el desarrollador y cada propietario. Estas alternativas tienen como objetivo facilitar la vinculación voluntaria al proyecto de renovación o desarrollo urbano que se adelante y deben ser conocidas por el propietario desde la formulación del proyecto.

Ahora bien, corresponde al desarrollador presentar de forma clara y anticipada, las tres alternativas básicas: i) canje por metros cuadrados construidos; ii) pago del avalúo comercial; y iii) participación como inversionista. Asimismo, deberá ofrecer al propietario, en caso de no permanencia, opciones de relocalización dentro del mercado, preferiblemente en la misma Unidad de Planeamiento Local (UPL).

Sin embargo, tal como lo establece el Artículo 17, estas no son opciones rígidas. El desarrollador y el propietario pueden acordar otras formas de participación siempre que se respete el derecho del propietario a estar debidamente informado y a tomar decisiones voluntarias sobre su forma de participación.

En este sentido, señala la norma:

“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”.

De este modo, el mecanismo para formalizar la decisión acordada se concreta a través de la suscripción del contrato de obligaciones pactadas, tal como lo estipula el artículo 36 del mismo Decreto. En este contrato, se consignan las condiciones pactadas entre las partes, los derechos y deberes de cada una, las estrategias de gestión social acordadas y los mecanismos de seguimiento, cumplimiento y solución de posibles controversias. Establece la norma citada:

“Artículo 36. Contratos de obligaciones pactadas. Acordadas las alternativas de vinculación entre los moradores y los titulares de las actividades productivas localizadas en bienes inmuebles y el desarrollador, las partes, por iniciativa propia, suscribirán un contrato, con arreglo a la legislación colombiana, en el cual se establezcan las condiciones pactadas para el cumplimiento de las estrategias de gestión social, las obligaciones del desarrollador; las obligaciones transitorias para quienes permanezcan en el ámbito del proyecto, así como los deberes y derechos asumidos por cada una de las partes; así mismo, se definirán los mecanismos que garantizarán el cumplimiento de lo pactado y las alternativas de solución en caso de incumplimiento de las partes.

El contrato que suscriban las partes determinará reglas claras que garanticen la efectiva protección a moradores y a los titulares de actividades productivas. Este debe constar por escrito, tener definido su plazo de ejecución, y señalar obligaciones, claras, expresas y exigibles, que sean susceptibles de ser requeridas judicial y/o extrajudicialmente.

Cuando las partes establezcan remuneraciones y compensaciones ya sea en dinero, bienes inmuebles o ambos, asociadas al desarrollo inmobiliario, éstas deberán establecerse de manera precisa.

Las partes dentro de la negociación tendrán la posibilidad de unificar en un solo valor la totalidad de las obligaciones que deben ser asumidas por el desarrollador en los términos del presente decreto”.

Adicionalmente, el Artículo 16 del Decreto Distrital 563 de 2023 señala que las condiciones y plazos acordados entre moradores, titulares de actividades productivas y desarrollador deberán estar consignados en este contrato de obligaciones pactadas, el cual tiene fuerza vinculante y debe sujetarse a las disposiciones del Artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021.

“Artículo 16. Aplicación de las obligaciones en acciones y actuaciones urbanísticas. Teniendo en cuenta la información del censo socioeconómico, el desarrollador deberá ejecutar las obligaciones contenidas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021, que se concretarán en el respectivo contrato de obligaciones pactadas para garantizar su cumplimiento (...)”.



En síntesis, la alternativa de participación no la define unilateralmente el desarrollador ni tampoco el propietario de manera aislada, es producto de un acuerdo bilateral y voluntario entre las partes, que se formaliza en el citado contrato. Este enfoque garantiza el principio de concertación, la protección efectiva de los derechos de los moradores y propietarios, y la transparencia en los procesos de gestión urbana en el marco de las actuaciones estratégicas.

a. Una vez hecha la propuesta inicial por parte del desarrollador urbano ¿cuál es el mecanismo para tomar una decisión en caso de que el propietario quiera optar por una alternativa distinta?

Según lo establecido en el Decreto Distrital 563 de 2023, las alternativas para la participación de los propietarios deben ser informadas de manera clara y oportuna por parte del desarrollador, en el marco de un proceso de diálogo y concertación que se formaliza a través del contrato de obligaciones pactadas, instrumento jurídico previsto en el Artículo 36 del citado Decreto.

Este contrato constituye el mecanismo formal para establecer, desde el inicio, la alternativa de vinculación escogida por el propietario entre las contempladas en el Artículo 17 del mismo Decreto —canje por metros cuadrados construidos, pago del avalúo comercial o participación como inversionista—, así como cualquier otro acuerdo (combinación de alternativas) que respete sus derechos y se ajuste al marco legal vigente.

Es importante resaltar que, las condiciones pactadas entre el propietario y el desarrollador deben quedar plenamente definidas y consignadas por escrito en el contrato, incluyendo el plazo de ejecución, las obligaciones mutuas y, en caso de aplicar, las compensaciones o remuneraciones en dinero o especie. Estas disposiciones deben ser claras, expresas y exigibles, y estar estructuradas de forma que permitan su cumplimiento.

Indica la normatividad:

“Artículo 16. Parágrafo 1. El plazo y condiciones acordadas por las partes para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente artículo deberán estar contenidas en el contrato de obligaciones pactadas suscrito entre cada morador o titular de la actividad productiva y el respectivo desarrollador, con sujeción a las disposiciones previstas en el artículo 375 del Decreto Distrital 555 de 2021”.

De esta manera, no se contempla un mecanismo posterior para modificar de forma unilateral las alternativas de participación. Las “reglas” quedan establecidas en el contrato desde el momento de su suscripción, garantizando así seguridad jurídica para ambas partes y la efectiva protección de los moradores y titulares de actividades productivas conforme a la política distrital.

b. ¿Qué sucede si un propietario se niega a vender su predio en el marco de una actuación estratégica con tratamiento urbanístico de renovación urbana?

Frente a este literal, en el marco de una AE con tratamiento urbanístico de renovación urbana, ningún propietario está obligado a vender su inmueble de forma automática o forzada, de conformidad con el respeto y garantía del derecho a la propiedad privada consagrado en el Artículo 58 de la Constitución Política de Colombia. Este artículo establece que, la propiedad privada es un derecho protegido por el orden constitucional que solo puede ser limitado mediante ley, por motivos de utilidad pública o interés social debidamente justificados.

En ese sentido, el Decreto no establece medidas de expropiación directa, ni impone mecanismos obligatorios de desalojo o venta. En efecto, promueve procesos de concertación, participación y negociación voluntaria entre propietarios y desarrolladores urbanos, a través de instrumentos como el contrato de obligaciones pactadas, en el cual deben consignarse de forma clara y escrita las condiciones de vinculación, obligaciones y compensaciones, conforme a la normativa vigente.

Ahora bien, en los casos en que una actuación urbanística haya sido formalmente adoptada bajo los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley 388 de 1997 y exista la declaratoria de utilidad pública, los inmuebles de los propietarios que no deseen vincularse podrán ser objeto de las etapas de enajenación voluntaria y, en su defecto, de expropiación administrativa o judicial, conforme al Artículo 58 de dicha Ley.

Al respecto, señala el Decreto Distrital 563 de 2023:

“Artículo 30. Procedencia de la enajenación voluntaria y expropiación en instrumentos de planeación y gestión. En los planes y programas de renovación urbana, de iniciativa pública, privada, comunitaria o mixta, se podrá utilizar la expropiación por vía administrativa o judicial, según corresponda, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones definidas en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989; los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, y a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 habiendo ofrecido a los propietarios todas las alternativas de participación definidas en el artículo 17 del presente decreto.”

En todo caso, estos procesos solo pueden ser adelantados por las entidades públicas competentes y no por desarrolladores privados. Además, deben garantizar el debido proceso, el respeto a los derechos patrimoniales y una compensación conforme al avalúo comercial del inmueble.

En conclusión, aunque un propietario tiene el derecho a no vender su inmueble y no vincularse al proyecto de forma voluntaria, si se han cumplido los requisitos legales y existe declaratoria de utilidad pública, la Administración Distrital puede iniciar los procedimientos legales de adquisición del predio, respetando plenamente las garantías constitucionales y legales del propietario.

29. ¿Cómo va a implementarse el numeral 11.3.3 del artículo 11 del Decreto 563 de 2023, en el marco de las actuaciones estratégicas?

La implementación del numeral 11.3.3 del Artículo 11 del Decreto Distrital 563 de 2023, relacionado con los “*Mecanismos de aporte, expropiación o saneamiento de la propiedad*”, estará a cargo de los operadores urbanos públicos, en el marco de sus competencias legales y conforme a lo acordado con los promotores de iniciativa comunitaria o los desarrolladores de cada AE.

En este sentido, el Decreto establece que los operadores urbanos públicos deben participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las actuaciones urbanísticas, asegurando que estas incorporen mecanismos de protección a moradores y actividades productivas, así como estrategias de gestión social. En cumplimiento de esta función, dichos operadores serán responsables de realizar o verificar la implementación de los mecanismos de gestión predial que resulten necesarios, tales como el aporte voluntario de inmuebles, procesos de saneamiento jurídico o, cuando se requiera y conforme a la ley, la expropiación administrativa o judicial. Señala la norma:

“Artículo 11. Participación de los Operadores Urbanos Públicos. Los Operadores Urbanos Públicos a solicitud de promotores de iniciativa comunitaria o de desarrolladores deberán participar en la promoción, estructuración y acompañamiento de las acciones y actuaciones urbanísticas definidas en el presente decreto a partir de lo establecido en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, verificando en todo caso que la iniciativa incorpore mecanismos de protección a moradores y actividades productivas y estrategias de gestión social.”

La implementación de estos mecanismos dependerá de las características particulares de cada actuación estratégica y se evaluará caso a caso, en función de los acuerdos con los actores involucrados, las condiciones prediales del área y los objetivos urbanísticos definidos en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 555 de 2021).

En todos los casos, la aplicación de estos instrumentos deberá garantizar el cumplimiento de los principios de legalidad, participación, protección a moradores y actividades productivas y respeto por la propiedad privada, según lo establecido en la normativa vigente.

30. ¿Cómo va a implementarse el numeral 25.2 del artículo 25 del Decreto Distrital 563 de 2023 en el marco de las actuaciones estratégicas?

La implementación del numeral 25.2 del Artículo 25 del Decreto Distrital 563 de 2023 dependerá del *acuerdo* voluntario entre el desarrollador o promotor de iniciativa comunitaria y los moradores o titulares de actividades productivas que se encuentren en el área del proyecto. Este mecanismo es facultativo y hace parte de las buenas prácticas que pueden ser adoptadas con el fin de mejorar las condiciones de negociación, facilitar los procesos de gestión predial y contribuir a una protección más integral de los derechos de los moradores. La definición de su aplicación y las condiciones específicas para su implementación deben quedar expresamente establecidas en el contrato de obligaciones pactadas, con el acompañamiento del Operador Urbano Público.

31. ¿Cómo afecta la falta de licencia de construcción o de licencia urbanística al valor de un predio que vaya a adquirirse por su valor comercial?

Al respecto, es pertinente aclarar que el Decreto Distrital 563 de 2023 no establece expresamente el método de valoración, ni introduce factores que puedan incrementar o disminuir el valor del predio según su situación jurídica o urbanística. En esta materia, se remite expresamente a la normatividad vigente en cuestión de avalúos comerciales, estableciendo que el valor del inmueble deberá determinarse con base en un avalúo técnico, elaborado conforme a las metodologías definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Sobre el particular, el artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023, indica:

Artículo 17.4. Parágrafo 3 del Decreto 563 de 2023: “...el valor del inmueble será calculado mediante avalúo comercial de acuerdo con la Resolución IGAC 620 de 2008 o la norma que la modifique o complemente...”

32. ¿Se ayudará a los beneficiarios de la política de moradores en las actuaciones estratégicas en el saneamiento de sus propiedades y la actualización de los certificados de tradición y libertad?

La política de Protección a Moradores y Actividades Productivas no contempla expresamente programas de ayuda para el saneamiento predial, ni para la actualización de certificados de tradición y libertad

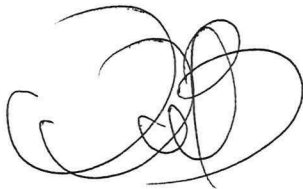
33. ¿Se asistirá a los beneficiarios de la política de moradores en las actuaciones estratégicas para el trámite de reconocimiento de edificaciones sobre sus terrenos? ¿Cómo serían estos procesos de asistencia?

La Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas no establece lineamientos específicos sobre el trámite de reconocimiento de edificaciones. Este tipo de procesos no está contemplado como parte de los mecanismos obligatorios de protección definidos en el Decreto. La Entidad encargada de determinar las condiciones y procedimientos para el reconocimiento de edificaciones es la Curaduría Urbana y, en los casos en que apliquen las condiciones de la Curaduría Pública Social, es la Caja de la Vivienda Popular – CVP.


En este sentido, cualquier orientación o asistencia relacionada con el reconocimiento de edificaciones deberá ser gestionada directamente ante la CVP, de acuerdo con su normativa y procedimientos.

En los términos expuestos se da respuesta a su solicitud, quedando esta Secretaría atenta para las aclaraciones que se requieran.

Cordialmente,



VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Elaboró: William Gil - Contratista Subdirección de Gestión del Suelo SDHT
Revisó: Milton Javier Latorre Mariño – Asesor de Despacho SDHT 
Mauricio Novoa Callejas - Contratista Despacho SDHT
Paula Camila Vega Bustos – Contratista de Despacho SDHT
Rodrigo Carrascal – Subdirector de Gestión del Suelo SDHT
Luis Mario Araújo – Contratista Subdirección de Gestión del Suelo SDHT
Aprobó: Redy Adolfo López López - Subsecretario de Planeación y Política SDHT
Alba Cristina Melo Gómez - Subsecretaria Jurídica SDHT

