

Bogotá D.C.

Doctor
DAVID ANDRES GIRALDO UMBARILA
Subsecretario
Comisión Primera del Plan de Desarrollo
Concejo de Bogotá
Calle 36 No. 28 A - 41
Email: comisiondelplan@concejobogota.gov.co
Bogotá D.C.

RENOBO
Fecha: 2025-02-21 16:47:21
Radicado: S2025000716
Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 6
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos: 0

CONCEJO DE BOGOTÁ 24-02-2025 09:41:13

2025ER4703 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: RENOBO/CARLOS FELIPE REYES FORERO

DESTINO: COMISION 1ª PERM. PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENT

ASUNTO: RTA PP 276 DE 2025

OBS: S2025000716

Asunto: **Respuesta radicado Concejo 2025EE2797 del 14 de febrero de 2025 radicado RenoBo E2025001371 del 18 de febrero de 2026 Proposición No. 276 aprobada en la Sesión del día 13/02/2025 sobre Proyecto Arboleda Santa Teresita y La María.**

Respetado doctor Giraldo,

A través del radicado del asunto, se recibió copia del cuestionario de la Proposición No. 276 de 2025, presentada por la Honorable Concejal Sandra Forero Ramírez, relacionado con el Proyecto La María, al cual se da respuesta a los interrogantes de los numerales 10 al 20 en el marco de las competencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., entidad que opera bajo la marca comercial RenoBo:

10. “Sírvese informar si la Caja de Vivienda Popular es considerada operador urbano según el Decreto 555 de 2021, ¿cuál es la justificación de mantener una comisión para RenoBo en los concursos de los predios de la Caja de Vivienda Popular y hasta cuando se mantendrá esa duplicidad en el Proyecto La María?”

Esta respuesta es de competencia de la Caja de la Vivienda Popular, entidad a la que también va dirigida la Proposición No. 276, razón por la cual RenoBo no se pronunciará al respecto.

Ahora bien, en lo relacionado la denominada “comisión”, se aclara que el cobro que realiza RenoBo, es por concepto de honorarios conforme lo expuesto en la respuesta al punto 11.

11. “Sírvese informar cuál es la comisión que cobra RenoBo por concursos en los predios de la Caja de Vivienda Popular en el Proyecto La María.”

Los honorarios de RenoBo, por la estructuración del proceso de selección denominado “Concurso de Predios” respecto de los predios de la Caja de la Vivienda Popular, equivalen al

uno por ciento (1%) del valor total de las ventas de cada proyecto inmobiliario, de conformidad con lo establecido en los términos de referencia de la Invitación Pública RENOBO-IP-03-2024¹ que será pagado por los desarrolladores al alcanzar los proyectos el “punto de equilibrio”, es decir, cierre financiero y cumplimiento de las condiciones para inicio de las obras.

12. “Sírvese informar cuál de las dos entidades es la encargada de formular y estructurar los concursos para los predios de la Caja de Vivienda Popular en el Proyecto La María.”

La entidad encargada de la estructuración del proceso de selección denominado “Concurso de Predios” es RenoBo.

En el caso de los predios de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular, conforme al Convenio Interadministrativo 322 de 2023 celebrado entre las dos entidades, tanto el Documento Técnico de Soporte como los documentos publicados con el proceso de selección fueron revisados y aprobados por la Caja de la Vivienda Popular. Las modelaciones con las que se definieron los mínimos a ofertar fueron elaboradas por RenoBo, posteriormente ajustadas por la Caja de la Vivienda Popular y finalmente aprobadas por ambas entidades. Se adjunta el Convenio mencionado.

13. “Sírvese informar cuáles son los criterios generales que se tienen en cuenta para estructurar los proyectos y qué elementos jurídicos, técnicos y financieros se tienen en cuenta en el caso del Proyecto La María.”

Los procesos de selección denominados “Concursos de Predios” se estructuran con base en los siguientes criterios:

- Jurídicos: se trata de Invitaciones Públicas, conforme al Manual Interno de Contratación de RenoBo y en el marco de los principios de la función pública y del régimen de inhabilidades e incompatibilidades del Estatuto General de Contratación. El Manual establece que la Empresa “(...) podrá contar con el apoyo de socios estratégicos o similares para maximizar los resultados de un negocio, entendida esta asociación como aquel acuerdo que permite la vinculación con uno o más terceros para colaborar conjuntamente en un negocio, creando una sinergia que aproveche las ventajas competitivas y cualitativas de cada uno de los participantes, sin formar una persona jurídica distinta”. En este contexto, cada desarrollador suscribe con RenoBo un contrato de colaboración empresarial, previo a la constitución del vehículo fiduciario a través del cual se ejecutará el proyecto inmobiliario.

¹ OBJETO: SELECCIONAR ENTRE UNO (1) Y CUATRO (4) DESARROLLADORES PARA QUE, POR SU CUENTA Y RIESGO, DESARROLLEN SEIS (6) PROYECTOS INMOBILIARIOS CON USO PRINCIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO - VIS / VIP, PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C. - RENOBO, O DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR - CVP.



- **Técnicos:** los Concursos de Predios se adjudican principalmente con base en la calidad habitacional de los proyectos ofertados por los proponentes, utilizando para tal fin un conjunto de indicadores cuantitativos respecto de tres grandes aspectos: entorno urbano, zonas comunales y unidades de vivienda (VIS y VIP). Los proponentes diligencian unos formatos donde definen sus indicadores, que son posteriormente evaluados y calificados por un Comité Evaluador, y que se incluyen como obligación en los contratos de colaboración empresarial. Adicionalmente, y con base en su propio conocimiento del negocio inmobiliario y de la norma urbana vigente, los proponentes pueden ofrecer más unidades de vivienda o mayores áreas por unidad que las mínimas establecidas por RenoBo en sus modelaciones arquitectónicas, o una mezcla entre ambas, lo cual también es calificado por el Comité Evaluador.
- **Financieros:** a partir de las modelaciones arquitectónicas, y con estimados de costos directos e indirectos igualmente elaborados por RenoBo, se definen los valores mínimos que pueden ofertar los proponentes por cada predio. Los proponentes, según las características de los proyectos que estén planteando, pueden ofrecer un pago superior a dicho mínimo, lo cual también es calificado por el Comité Evaluador. En el caso de los predios de la Caja de la Vivienda Popular, por solicitud de la misma entidad, los pagos se harán mediante la entrega de unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

14. “Sírvese informar sobre qué predios planean iniciar concursos y cuántas viviendas tienen proyectadas en esos predios para el Proyecto La María. ¿En qué fechas se tiene previsto iniciar esos concursos?”

En el marco del procedimiento PD110 Análisis de Áreas de Oportunidad, la Empresa viene adelantando la revisión de predios públicos y privados potenciales y con oportunidad para el desarrollo de proyectos de vivienda social, aplicando la metodología de análisis en dos subfases: la primera con la identificación, caracterización y selección de áreas donde se estudian de manera preliminar las condiciones físicas, urbanísticas, económicas, técnicas, sociales y jurídicas de los predios, y se determina que cumplan unas condiciones mínimas para continuar a la subfase dos denominada “*Perfilamiento de Proyecto*”, que consiste en un estudio con un mayor nivel de detalle, donde se elabora una modelación urbanística, se calculan y estiman presupuestos de costos directos e indirectos, y se adelanta un ejercicio de factibilidad a través de un modelo estático, que determina finalmente la viabilidad del proyecto y su inclusión en el Plan de Gestión del Suelo para los predios respecto de los cuales se debe adquirir la propiedad.

En este contexto, la Empresa trabaja de manera diligente en la elaboración de estos estudios, con el fin de definir en la vigencia 2025 las áreas con mejor oportunidad para el desarrollo de





proyectos de vivienda VIP/VIS, y su inclusión en futuros Concursos de Predios, propendiendo por el cumplimiento de las metas del Plan Distrital de Desarrollo “Bogotá Camina Segura”.

Respecto al proyecto La María, ubicado en la Calle 9 Sur # 1-08, localidad de San Cristóbal, fue adjudicado Akila S.A.S., firma que propuso 658 unidades de vivienda, de las que 161 VIP se entregarán a la CVP a cambio del aporte del predio.

“De acuerdo con información en Secop II, el proyecto denominado La María ya fue adjudicado. Con base en esa información sírvase indicar:

15. Sírvase informar cuál de las dos entidades formuló, modeló y estructuró el concurso del proyecto La María.”

El “Concurso de Predios” mediante el cual se adjudicó el predio denominado “La María” se estructuró de la manera indicada en el numeral 12 de la presente comunicación y con los criterios indicados en el numeral 13 de la misma.

16. “Sírvase informar cuál es el estado actual del proyecto La María.”

Con ocasión del proceso de selección RENOBO-IP-03-2024, en el que resultó adjudicataria la sociedad Akila S.A.S., para el desarrollo inmobiliario en el predio denominado La María, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y la Constructora seleccionada suscribieron el Contrato de Colaboración Empresarial número 463 del 27 de octubre de 2024. Se adjunta el mencionado contrato.

Los documentos que hicieron parte del documento de selección pueden ser consultados en el link: <https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6560365&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true>

17. “Sírvase informar el cronograma que se tiene contemplado para el desarrollo del proyecto La María.”

El cronograma contemplado en el proyecto a desarrollarse en el predio La María es el ofrecido por la sociedad Akila S.A.S. en su propuesta presentada dentro del proceso de selección RENOBO-IP-03-2024:

- Inicio de la obra: agosto de 2025
- Inicio de la entrega de las unidades de vivienda: enero de 2027
- Finalización de la entrega de las unidades privadas: marzo de 2027

18. “Sírvase informar cuántas viviendas se proyecta iniciar en el predio La María, cuantas VIS, cuantas VIP, cuantas para la Caja de Vivienda Popular. ¿En qué fecha

se tiene proyectada iniciar la construcción y cuando la terminación de las viviendas?”

El número de unidades de vivienda contemplado en el proyecto a desarrollarse en el predio *La María* es el ofrecido por la sociedad Akila S.A.S. en su propuesta presentada dentro del proceso de selección RENOBO-IP-03-2024:

- VIS: 478 unidades
- VIP: 180 unidades (de las cuales 161 serán para la Caja de la Vivienda Popular)
- Total: 658 unidades de vivienda

Respecto de las fechas de inicio y terminación de las unidades de vivienda, favor remitirse a la respuesta del numeral anterior.

19. “Sírvese informar cuál es el vehículo fiduciario que se implementará para el traspaso del predio a la fiduciaria, que fiduciaria está encargada del proceso y cuando se realizará ese traspaso.”

Teniendo en cuenta que Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.) suscribió el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y de Pago CDJ 053 de 2013 con Fiduciaria Colpatria (hoy Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.), constitutivo de un Patrimonio Autónomo Matriz - PAM que se encuentra habilitado para constituir, en calidad de fideicomitente, patrimonios autónomos escindidos y subordinados del mismo, destinados a cumplir la finalidad que se determine en cada uno de estos, en cumplimiento del objeto general de la Empresa, durante la estructuración del proceso de selección se determinó que los patrimonios autónomos que servirán de vehículo fiduciario para el desarrollo de los proyectos, serían subordinados del PAM, al cual se vincularán RenoBo, la CVP y la sociedad Akila S.A.S.

En la actualidad se adelanta la revisión de la minuta de Contrato Fiduciario constitutivo de Patrimonio Autónomo Subordinado - PAS, en la que se establecerá el término con que contará la CVP para la transferencia del predio.

20. Sírvese informar, en cuanto al seguimiento de la ejecución del proyecto La María, ¿cuál será el rol de RenoBo y cuál será el rol de la Caja de Vivienda Popular?

Tanto la Empresa como la Caja de la Vivienda Popular se vincularán en calidad de Fideicomitentes al Contrato Fiduciario constitutivo de Patrimonio Autónomo Subordinado que servirá de vehículo para el desarrollo del proyecto, asumiendo las dos entidades la Supervisión del mismo, además de hacer parte del Comité Fiduciario que será el máximo órgano decisorio del PAS.



Los documentos que se anexan a la presente se pueden consultar en el link <https://drive.google.com/drive/u/2/folders/1V4MgrY9k3aDDHEWa42RuXr17966ndivV>

Sin otro particular, quedamos atentos para resolver cualquier inquietud adicional.

Carlos Felipe Reyes Forero
Gerente General

Anexos: Los enunciados.

Proyectó: Luisa Fernanda Caamaño López, Contratista DTGP

Revisó: Valentina Díaz Mojica, Directora Técnica de Gestión Predial (E)

Janeth Villalba Mahecha, Jefe de Oficina de Control Interno

Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes, Subgerente de Planeación y Estructuración



REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2025-02-21T16:47:05-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO