



CONCEJO DE BOGOTÁ 25-01-2025 09:42:43

2025ER1374 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: RENOBO/CARLOS FELIPE REYES

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

ASUNTO: RESPUESTA A LA PROPOSICIÓN NO. 034 DE 2025

OBS: S2025000319

RENOBO

Fecha: 2025-01-24 16:34:17

Radicado: S2025000319



Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 4
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos:

Bogotá D.C.

Doctor

David Andrés Giraldo Umbarila

Subsecretario Comisión Primera del Plan de Desarrollo

Concejo Distrital de Bogotá

comisiondelplan@concejobogota.gov.co

Calle 36 No. 28A 41

Bogotá, D.C.

Asunto: Respuesta a la Proposición No. 034 de 2025 “Reglamentación del Plan Distrital de Desarrollo Bogotá Camina Segura”, radicado E20205000346 del 21 de enero de 2025.

Respetado Doctor Giraldo,

En atención a la solicitud del asunto, se da respuesta a las preguntas de la Proposición No. 034 de 2025 presentada por la Honorable Concejal Sandra Forero vocera del Partido Centro Democrático en el marco de las competencias que le asisten a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – RenoBo, de la siguiente manera:

1.En atención al Acuerdo 927 de 2024 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura” relacione en un archivo de Excel editable la siguiente información:

No. Artículo	Artículo	Requier e reglame ntación (Sí/No)	Entidad (es) respons able (s) de la reglame ntación	Aspect os para reglame ntar	Fecha de expedic ión de la reglame ntación	Acto adminis trativo	Fecha tentativa de expedición de la reglamentaci ón
--------------	----------	-----------------------------------	---	-----------------------------	--	----------------------	---

Sea lo primero aclarar que, según lo dispuesto por el artículo 4 del Acuerdo 643 de 2016, el objeto principal de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá es *"identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa."* Por lo anterior, la Empresa no tiene dentro de sus funciones la formulación de política pública en materia de hábitat ni su materialización a través de actos administrativos como decretos, así como tampoco quedó a cargo de reglamentar algún artículo del Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura".





Una vez hecha esa salvedad, se informa que en la actualidad, la *Empresa* está participando junto a las Secretarías de Planeación Distrital y la Secretaría Distrital de Hacienda de la reglamentación de la aplicación del instrumento de financiación - Titularización de ingresos tributarios futuros (TIRF), en cumplimiento de los artículos 198 del Plan Distrital de Desarrollo *Incentivos para la financiación urbana para proyectos y programas de renovación y revitalización urbana, Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario* y 276 Estrategia Financiera del Plan de Desarrollo, numera 276.3 *Gestión de recursos adicionales*, tal y como se expone en el cuadro anexo. Ver anexo No 1.

2. ¿Cuáles han sido los criterios para priorizar las reglamentaciones necesarias del Plan Distrital de Desarrollo?

Como se indicó en la respuesta anterior, la Empresa no tiene a cargo directamente la reglamentación de ningún artículo del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura” por lo cual no es competente para pronunciarse sobre los criterios utilizados para priorizar las reglamentaciones que se deriven de este.

3. ¿Cuáles artículos del Plan Distrital de Desarrollo ya cuenta con reglamentaciones aprobadas y aplicables?

Como se indicó en respuestas anteriores, la Empresa no tiene a cargo directamente la reglamentación de ningún artículo del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura” por lo cual no es competente para pronunciarse sobre las reglamentaciones adoptadas hasta la fecha.

4. ¿Cuál es la agenda reglamentaria prevista para el Plan Distrital de Desarrollo?

Como se indicó en respuestas anteriores, la Empresa no tiene a cargo directamente la reglamentación de ningún artículo del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 “Bogotá Camina Segura” por lo cual no es competente para pronunciarse sobre la agenda reglamentaria.

5. ¿Cuál es el impacto de la falta de reglamentación sobre:

- **Implementación de políticas, planes, programas y proyectos**
- **La ejecución presupuestal**
- **Acceso a bienes y servicios**

Como se expuso en la respuesta a la pregunta número uno, la Empresa se encuentra participando junto a las Secretarías de Planeación y de Hacienda de la reglamentación del instrumento de financiación denominado Titularización de ingresos tributarios futuros (TIRF), el cual está orientado a financiar la infraestructura urbana vinculada a los proyectos estratégicos de revitalización urbana, a través de la titularización de la totalidad o parte de los mayores valores de recaudo futuro del impuesto predial que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos.



En ese sentido, la Empresa ha adelantado acciones para la identificación de una zona para aplicar, a manera de piloto, el instrumento TIRF dentro de la Actuación Estratégica Zona Industrial de Bogotá-ZiBo. En el ámbito de esta Actuación Estratégica, se busca detonar el mejoramiento de la infraestructura urbana para que atraiga el desarrollo de proyectos inmobiliarios que revitalicen el sector. Para ello, se realizó, en el marco de la formulación de la Actuación Estratégica un análisis que permitió delimitar un área preliminar de 39.3 hectáreas asociada a la Titularización de Impuestos Futuros (TIRF).

Es así que, para avanzar en la implementación del TIRF en ZiBo se ha avanzado en lo siguiente:

Fase de prefactibilidad 2024:

- Se aplicó un modelo multicriterio para el cálculo preliminar de la capacidad de absorción de mercado en ZiBo, y a partir de este, determinar el potencial de financiación del TIRF.
- Al mismo tiempo, se avanzó en una propuesta preliminar de proyectos catalizadores o detonantes de renovación urbana desde los componentes de espacio público, redes de servicio público y equipamientos.
- Consulta de la base del predial para la AE ZiBo con la Secretaría de Hacienda.
- Se determinaron dos zonas de desarrollo inmobiliario Zonas M y R con potencial inmobiliario para la implementación del TIRF.
- Se determinó, de manera preliminar un GAP de financiación por TIRF que se incluyó en la propuesta de formulación de la AE de poco más de 84 mil millones de pesos, sujeto a variación por el estudio de mercado.
- Se contrató un Estudio de Mercado, en cumplimiento de los requisitos definidos por el Decreto 1382 de 2020, mediante el cual se reglamentó el procedimiento de implementación del TIRF en el país, se realizó el proceso de selección para contratar el estudio de mercado, el cual permite determinar de manera más precisa el potencial y la capacidad de financiación del TIRF en la AE ZiBo. La firma seleccionada, es la consultora internacional JLL con amplia experiencia general y capacidades técnicas en la estructuración de proyectos e investigación análisis de mercados inmobiliarios y con experiencia específica en estudios financieros para el TIRF en otras ciudades.

Los pasos siguientes son:

Fase de factibilidad:

- Análisis de insuficiencia de otros instrumentos de financiación.
- Análisis de riesgos. Inmobiliarios, comerciales, de recaudo de predial, etc.
- Estructuración proyecto de acuerdo.
- Definición del modelo de operación y gobernanza.
- Revisión de ajustes operativos para separar el predial.
- Sondeo mercado de capitales. Mediante el cual se determina el potencial comercial de los bonos TIRF.

- Con base en estos análisis, definir la infraestructura a financiar con el TIRF.

Fase Proyecto de Acuerdo:

- Solicitud y aprobación de la cesión de la titularidad del incremento del predial futuro.

Se proyecta realizar estas fases en el año 2025 y en el 2026 iniciar con el proceso de Titularización.

Se colige entonces que, para el óptimo desarrollo de los proyectos que se espera financiar a partir del TIRF, es necesario contar con su reglamentación y por tratarse de un instrumento que descansa en un tributo como lo es el impuesto predial, dicha reglamentación requiere ser llevada al Concejo de Bogotá.

Cordialmente,

Carlos Felipe Reyes
Gerente General

Anexo 1.Respuesta pregunta 1_proposición_034_2025

Elaboró: Sergio Pachón Rozo - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Gabriel Jesús Pardo Martínez – Contratista Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos
Revisó: Alexander Rodríguez – Director Técnico de Estructuración de Proyectos
Janeth Villalba Mahecha - Jefe Oficina Control Interno
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento y Estructuración





REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

A handwritten signature in black ink, appearing to read "CFR", is positioned above a horizontal line.

Fecha: 2025-01-24T16:34:01-05:00
CARLOS FELIPE REYES FORERO
1026250157
GERENTE GENERAL
GERENCIA GENERAL
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO