

Bogotá D.C.

RENOBO

Fecha: 2025-06-26 19:05:20  
Radicado: S2025002525

Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 5  
Remite: CARLOS FELIPE REYES FORERO  
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ  
Total Anexos: 0

Doctora

**Luz Angélica Vizcaíno Solano**

Secretaria General de Organismo de Control

[COMISION\\_TERCERA@CONCEJOBOTOGOTA.GOV.CO](mailto:COMISION_TERCERA@CONCEJOBOTOGOTA.GOV.CO)

Concejo Distrital de Bogotá

Calle 36 No. 28A 41

Bogotá, D.C.

Asunto: **Respuesta al Derecho de Petición con Radicado E2025005995 del 20/06/2025, cuyo asunto es: Tema: Proposición No. 808, aprobada en Sesión la Comisión Tercera Permanente de Hacienda y Crédito Público el 14 de junio de 2025.**

Respetada Doctora Luz Angélica:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, recibió la solicitud del asunto, en la cual se solicita información relacionada con **Situación Avalúo Catastral sector Gran San Victorino**. Por lo anterior, damos respuesta a las peticiones señaladas en su comunicación, en los siguientes términos:

**1. ¿Cuál es el balance del Censo Inmobiliario realizado en "¿Gran San Victorino" para los años 2023, 2024 y 2025?**

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de conformidad al Acuerdo 004 de 2021 es la entidad encargada de realizar, mantener y actualizar la información inmobiliaria de la ciudad, en tal sentido no le corresponde a RENOBO en el marco de sus funciones pronunciarse sobre esta pregunta.

**2. ¿Cuál es el censo económico y social realizado frente al sector de San Victorino? Detalle cuánto empleo se genera en el sector formal, encadenamientos productivos y cuál es el balance del sector informal.**

Es importante precisar que, según lo establecido en el Acuerdo 908 de 2023, el censo de población y caracterización social solo es requerido en aquellos proyectos de utilidad pública cuyo desarrollo implique adquisición predial y, en consecuencia, el reasentamiento de personas que habitan o ejercen actividades económicas en los predios objeto de adquisición.

Es decir, el proceso metodológico de recolección, compilación y sistematización de información —espacial, física, demográfica, económica, psicosocial y cultural— que constituye un censo económico y social, se realiza únicamente cuando el proyecto requiere la compra de terrenos.

En este sentido, y dado que el proyecto “Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino, Manzanas 10 y 22” no contempla la adquisición de nuevos inmuebles para su ejecución —pues el predio previsto para el desarrollo del proyecto ya es propiedad de RenoBo— no resulta necesario llevar a cabo un censo de la población ni de las actividades económicas del lugar.



Documento:  
486742

Este documento está firmado digitalmente, por  
Carlos Felipe Reyes Forero en 2025-06-26 19:04:31  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.etrb.net.co/instancias/ERU\\_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?AId=486742](https://gestiondocumental.etrb.net.co/instancias/ERU_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?AId=486742)



Por lo tanto, de acuerdo con su objeto, RenoBo no es la entidad competente para determinar el número de empleos generados, ni los encadenamientos productivos existentes en los sectores formal e informal de San Victorino. Entidades pertenecientes al sector de Desarrollo Económico y Gobierno, por su naturaleza y funciones, podrían proporcionar información más detallada y actualizada sobre dichos aspectos.

### **3. ¿Por qué razón el metro cuadrado de este sector es el más costoso no solamente de Bogotá sino de Colombia en este tipo de negocios?**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la la pregunta y/o afirmación realizada.

Adicionalmente, corresponde aclarar que los análisis desarrollados por RENOBO se enmarcan estrictamente en los procesos de estructuración de proyectos de renovación urbana en áreas específicas del Distrito Capital, los cuales consideran variables técnicas, urbanísticas, financieras y sociales propias de cada actuación. Por lo tanto, las dinámicas de valorización o los niveles de precio por metro cuadrado que se observan en determinados sectores de la ciudad, obedecen a múltiples factores de mercado, localización, demanda, oferta y vocación económica, cuyo análisis y validación corresponde a entidades con competencia en materia de catastro, valorización y análisis inmobiliario, o bien a firmas especializadas del sector privado.

En este sentido, no es procedente para RENOBO emitir una valoración o respuesta sobre si el metro cuadrado de este sector es el más costoso de Bogotá o de Colombia en este tipo de negocios, dado que ello excede el ámbito técnico y normativo de las funciones asignadas a la entidad.

### **4. Presente un cuadro con la siguiente información.**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

### **5. ¿Cuál es la evolución del precio promedio del metro cuadrado de los locales en la zona comercial de San Victorino y puntualmente del "Gran San" desde el año 2019 a la fecha? Detalle cuántos centros comerciales operan en el sector. ¿Cuánto ha crecido el avalúo catastral de los locales de San Victorino y "Gran San" desde el año 2019 a la fecha?**

Es preciso aclarar que el centro comercial denominado "Gran San" no hace parte de los predios del Distrito Capital. Adicionalmente, el proyecto "Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino" no cuenta con una subdivisión predial por locales comerciales, razón por la cual no es posible reportar la evolución del precio promedio por metro cuadrado de locales individuales en el marco de dicho proyecto.

No obstante, en atención al requerimiento y en el ámbito del proyecto San Victorino, compuesto por diez (10) predios localizados en las Manzanas 10 y 22 del sector catastral 003107 – Santa Inés, se presenta a continuación la evolución del avalúo catastral de estos predios desde el año 2019 hasta la fecha, con base en la información disponible en los certificados catastrales emitidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



En cuanto al número de centros comerciales que operan actualmente en el sector de San Victorino, se precisa que dicha información no es de competencia de esta Empresa, dado que RENOBO no ejerce funciones de inspección, vigilancia o control del uso comercial de los inmuebles en el área. Esta información puede ser consultada ante las entidades competentes en materia de gestión comercial, uso del suelo y actividades económicas en el Distrito, tales como la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

La siguiente tabla detalla los predios vinculados al proyecto “**Centro Internacional de Comercio Mayorista San Victorino**”, con su correspondiente evolución de avalúo catastral entre los años 2019 y 2024, según la información registrada oficialmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital:

MZ	CHIP	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
22	AAA0223TJFZ	\$ 872.040.000	\$ 872.040.000	\$ 878.493.000	\$ 919.512.000	\$ 1.409.099.000	\$ 1.639.939.000	\$ 1.794.474.000
22	AAA0233ZECN	\$ 28.665.000	\$ 28.665.000	\$ 28.877.000	\$ 28.665.000	\$ 28.665.000	\$ 53.836.000	\$ 58.910.000
22	AAA0030RJDE	\$ 714.221.000	\$ 714.221.000	\$ 719.506.000	\$ 753.102.000	\$ 1.154.085.000	\$ 1.343.149.000	\$ 1.469.717.000
22	AAA0030RHXS	\$ 1.184.741.000	\$ 1.184.741.000	\$ 1.193.508.000	\$ 1.249.236.000	\$ 1.914.382.000	\$ 2.227.998.000	\$ 2.437.947.000
22	AAA0249BNUH	\$ 7.825.600	\$ 7.825.600	\$ 7.883.510.000	\$ 7.825.600	\$ 12.645.119.000	\$ 14.716.658.000	\$ 15.627.427.000
22	AAA0249DFKC	\$ 133.922.295.000	\$ 128.716.618.000	\$ 129.669.121.000	\$ 135.589.136.000	\$ 206.749.327.000	\$ 240.427.787.000	\$ 255.456.610.000
10	AAA0242OPKC	\$ 216.900.000	\$ 106.281.000	\$ 107.067.000	\$ 106.281.000	\$ 106.281.000	\$ 151.652.000	\$ 159.981.000
10	AAA0242OPHK	\$ 10.668.034.000	\$ 17.370.300.000	\$ 17.498.840.000	\$ 17.372.263.000	\$ 17.760.146.000	\$ 24.805.496.000	\$ 25.093.372.000
10	AAA0242OPFZ	\$ 1.088.550.000	\$ 533.390.000	\$ 537.337.000	\$ 533.390.000	\$ 533.390.000	\$ 761.092.000	\$ 802.893.000
10	AAA0242OPJZ	\$ 1.110.510.000	\$ 1.813.833.000	\$ 1.827.255.000	\$ 1.813.833.000	\$ 1.813.833.000	\$ 2.588.155.000	\$ 2.730.300.000

*Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.*

**6. Las diferencias entre los avalúos de los centros comerciales ubicados en San Victorino —particularmente en las manzanas 10 y 22— frente a desarrollos como Unicentro o Andino, obedecen a variables estructurales, funcionales y de mercado que inciden directamente en la conformación de los valores de arrendamiento y, en consecuencia, en los avalúos comerciales.**

En términos físicos y operativos, los centros comerciales ubicados en San Victorino presentan una configuración distinta a la de centros comerciales consolidados como Unicentro o Andino.

Específicamente, en el caso del proyecto ubicado en las manzanas 10 y 22, la habilitación del uso comercial requiere inversiones adicionales significativas asociadas; por ejemplo; a la instalación de estructuras metálicas modulares y/o temporales, así como cubiertas, para acondicionar los espacios sobre un área arrendable de 22.665 m<sup>2</sup>. Esta inversión se estima en aproximadamente \$18.463.932.000 COP, siendo indispensable para que el inmueble alcance condiciones operativas adecuadas. A diferencia de este tipo de desarrollos, Unicentro y Andino cuentan con infraestructura permanente, servicios centralizados, estacionamientos subterráneos y una consolidación urbana y comercial plenamente establecida.

Adicionalmente, desde la perspectiva del mercado, las principales variables que inciden en los niveles de arrendamiento y en los avalúos en San Victorino son: (i) el tamaño y configuración del local, donde prevalecen locales tipo burbuja de alta rotación, lo que genera mayores valores unitarios por metro cuadrado, pero con costos absolutos bajos que resultan atractivos para pequeños comerciantes; (ii) la ubicación y los flujos peatonales intensivos, orientados al comercio mayorista y minorista; (iii) el estado de conservación, antigüedad y especificaciones técnicas de los inmuebles; y (iv) las condiciones dinámicas del mercado, que incluyen tasas de vacancia, absorción, demanda efectiva y márgenes de negociación.



Estas variables difieren sustancialmente respecto de centros comerciales como Unicentro o Andino, los cuales operan bajo esquemas de comercio de destino, baja rotación de arrendatarios, contratos de largo plazo y oferta orientada al consumo final, lo que configura estructuras de riesgo distintas, costos operativos diferenciados y expectativas de rentabilidad ajustadas a otro perfil de mercado.

Adicionalmente, deben considerarse factores externos como las afectaciones temporales derivadas de la ejecución de obras de infraestructura —en particular, la Primera Línea del Metro— que impactan las condiciones de accesibilidad, movilidad y valorización del suelo en el área de San Victorino, circunstancia que no se presenta en otras zonas de la ciudad donde se ubican centros comerciales como Unicentro o Andino.

En términos de estructura del mercado, San Victorino presenta una segmentación diferenciada entre espacios Prime y No Prime, con variaciones de hasta un 16% en el valor por metro cuadrado. En contraste, los centros comerciales Unicentro y Andino ofrecen espacios con características más homogéneas, todos dentro del segmento Prime, lo cual genera mayor estabilidad en los niveles de avalúo y menor dispersión en los valores por metro cuadrado.

En este contexto, las diferencias observadas en los avalúos responden tanto a las condiciones físicas y operativas de los inmuebles como a las características específicas del mercado en cada zona, la demanda objetivo, los costos asociados a la habilitación de los espacios, y los factores externos que inciden en la valorización presente y futura. Estos elementos, al ser integrados en los modelos de valoración comercial, explican de manera técnica y objetiva las variaciones entre los valores resultantes en cada caso.

**7. Detalle las razones que explican la variación catastral por cantidad de predios de los últimos (5 años, discrimine si es por predios incorporados por primera vez a la base catastral, ii) cambios de uso y cambios físicos con incidencia en el valor catastral, (iii) el comportamiento del mercado inmobiliario**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

**8. ¿Cuántas solicitudes de revisión de avalúos se han presentado en los locales del gran San y otros locales del sector comercial de San Victorino? De estos, ¿cuántos fueron ajustados (aumento o disminución), ¿cuántos confirmaron el valor inicial? Detalle desde 2022 a la fecha.**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

**9. ¿Cuántos avalúos confirmados se presentaron recursos de reposición y apelación?**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la



afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

## **10. Frente a la manzana 10 y 22, ¿Qué avances y dificultades se presentan en el proyecto Centro Internacional de Comercio Mayorista y Popular de San Victorino?**

Actualmente RenoBo se encuentra en proceso de verificación de requisitos habilitantes y evaluación de la propuesta recibida en el marco del proceso de selección No. RENOBO-IP-06-2024 publicado a través de la plataforma transaccional SECOP II.

Lo invitamos a seguir consultando el desarrollo del proceso de contratación RENOBO-IP-06-2024 a través de los documentos oficiales publicados por la empresa en la plataforma SECOP II a través del siguiente enlace:

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7058932&isFromPublicArea=True&isModal=False>

## **11. ¿A cuánto asciende el recaudo por impuesto predial de los centros comerciales de Bogotá, de esto cuánto corresponde a los ubicados en San Victorino?**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

## **12. ¿Cómo avanza el proceso de actualización catastral de la vigencia 2026?**

En el marco de las funciones establecidas en el Acuerdo 047 de 2022, mediante el cual se *modifican y se adoptan los Estatutos Sociales* de la Empresa Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, no es posible aportar insumos que sustenten la afirmación realizada, toda vez que dicha actuación no se encuentra dentro del ámbito de las funciones asignadas a la Empresa.

Cordialmente,

Carlos Felipe Reyes Forero  
Gerente General

Elaboró: Fabian Mostacilla Contratista – Subgerencia de Planeamiento y Estructuración  
Kelly Betancourt Castillo - Contratista Dirección Técnica Comercial  
Revisó: Daniel Cabarcas - Director Técnico Comercial  
Orlando Torres Malaver - Contratista - Oficina de Control Interno  
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración





INSTITUTO DE INNOVACIÓN Y SEGURIDAD  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.  
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

## REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES