

Bogotá D.C.

Doctora  
**LIZ YADIRA MONROY DELGADO**  
Subsecretaria de despacho  
Comisión Tercera del Plan de Desarrollo  
Concejo de Bogotá  
comisiondelplan@concejobogota.gov.co,  
Calle 36 No 28<sup>a</sup>-41

RENOBO

Fecha: 2025-03-10 19:59:22  
Radicado: S2025000993

Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 4  
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO  
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ  
Total Anexos: 0

**Asunto: Respuesta Concejo de Bogotá - Proposición No. 346 de 2025 sobre seguimiento al impacto económico del POT, en la reactivación, el crecimiento económico, la generación de empleo y el desarrollo social de Bogotá. Radicado No E2025002088.**

Respetada doctora Liz Yadira:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. recibió la Proposición No. 346 de 2025 en relación con el tema señalado en el asunto, por lo cual, en el marco de las competencias que le asisten a la Empresa, como entidad vinculada al sector de Hábitat que tiene por objeto *"gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria, o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores urbanos deteriorados del suelo urbano, mediante programas de renovación y crecimiento urbano, para el desarrollo de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes"*, se da respuesta a las preguntas pertinentes, en los siguientes términos:

**1- ¿En qué fecha serán expedidas las reglamentaciones mencionadas en el debate de control político, sobre "El impacto económico del POT, en la reactivación, el crecimiento económico, la generación de empleo y el desarrollo social de Bogotá", a saber:**

- **Segunda actualización Anexo 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"**
- **Operadores Urbanos**
- **Parámetros para AE y PRUMS**
- **Progresividad de los factores "k" y "d"**
- **Precisión de Actuaciones Estratégicas**
- **Incentivos a los Tratamientos**
- **Disposiciones para los C/UNE**
- **Transferencia de derechos de construcción y desarrollo**
- **Procedimiento único de estaciones radioeléctricas**

Como quiera que las reglamentaciones citadas corresponden al ámbito de competencias de otras entidades distritales, igualmente citadas en la presente proposición y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Distrital 438 de 2019, no se da respuesta a las mismas, dado que éstas serán contestadas por las entidades responsables de cada temática

### **3. En relación con la reglamentación de “Transferencia de derechos de construcción y desarrollo”, responda:**

#### **• ¿Ya está lista la Fiducia y el esquema financiero para este propósito?**

Si, el esquema fiduciario fue contratado previo proceso de selección el día ocho (8) de agosto del 2024 RenoBo y FIDUAGRARIA S.A. mediante contrato No. 411 del 2024 cuyo objeto es “La constitución del encargo fiduciario de administración y pagos que permita la ejecución de las actividades necesarias para la administración y gestión, custodia, información y disposición de certificados de derechos de construcción y desarrollo como instrumento de financiación del plan de ordenamiento territorial de Bogotá”.

Conforme a lo consignado en el Decreto 626 del 2023, la fiducia tiene como objeto i) adelantar un sistema de registro y control donde se gestionen los certificados de derechos de construcción y ii) realización de subastas de certificados de construcción.

### **4. En relación con el decreto de moradores, ¿Cuáles han sido los retos que se han presentado en su aplicación?**

El Decreto Distrital 555 de 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.*”, estableció en su artículo 370 la protección a moradores y actividades productivas, determinando que “*Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística*”. Así mismo, estableció el mismo artículo que “*se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas*”.

Menciona el mismo Decreto en su artículo 371, que serán beneficiarios de los mecanismos de protección los moradores y las actividades productivas. Los primeros se entienden como “*Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores*”. Los segundos se entienden como “*actividades que generan o intercambian bienes o servicios*”.

Dicha política se reglamentó a través del Decreto 563 de 2023, “*Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan*





*otras disposiciones” y tiene como objeto “reglamentar las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación”.*

Por su parte, el Plan de Ordenamiento Territorial estableció en su artículo 582, que los Operadores Urbanos tendrán la función de velar por la protección a moradores y actividades productivas. En este caso, según lo establecido en el artículo 4 del Decreto 062 de 2025, *“Por medio del cual se reglamentan las funciones de los Operadores Urbanos Públicos en el marco de las Actuaciones Estratégicas, los Proyectos de Renovación Urbana para la movilidad Sostenible (PRUMS) y las Áreas de Integración Multimodal (AIM) y se dictan otras disposiciones”* se designa a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá como operador urbano público para la formulación y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y, por lo tanto, encargado de formular e implementar la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas para cada una de las Actuaciones a su cargo.

Dicha tarea se está llevando a cabo en cada Actuación en la que la Empresa actúa como operador urbano designado y, conforme al procedimiento establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el decreto reglamentario. Es preciso indicar que la formulación de algunas Actuaciones está en revisión de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con el marco normativo precedente, tanto el Plan de Ordenamiento Territorial, como la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas tienen dentro de sus objetivos promover la permanencia de diversos tipos de residentes y actividades económicas en el territorio, ofreciendo distintas opciones de vinculación a los proyectos priorizados por las Actuaciones Estratégicas y, en ese sentido, mitigar los procesos de gentrificación que se dan en el territorio, en el entendido que los procesos derivados de las Actuaciones Estratégicas no tienen en cuenta solamente la promoción de los proyectos, sino también los derechos, beneficios y potencialidades de los que son acreedores sus moradores y actividades productivas.

Además de lo anterior, la Empresa ha venido revisando la aplicabilidad de la política en otros instrumentos de planificación y en el marco de los proyectos que lleva a cabo en ejercicio de su misión y funciones.

Ahora bien, al tratarse de una Política reciente, uno de los primeros retos que RenoBo ha evidenciado, es el de articular las disposiciones de dicha Política, con las realidades sociales, económicas y culturales de los territorios; en este sentido, se han reforzado las estrategias de participación y los escenarios de interlocución con la ciudadanía para recopilar datos acertados frente a las necesidades, expectativas y problemáticas que podrían encontrar atención en el Modelo de Gobernanza establecido en las Actuaciones Estratégicas y en el ejercicio de los derechos de los moradores en la ejecución de los proyectos específicos.



Bajo este mismo supuesto, el de la Gobernanza, la protección a moradores presenta retos y oportunidades para concretar la revitalización y el desarrollo urbano; por lo anterior, las labores de la Empresa, están encaminadas al desarrollo y transformación de los territorios desde un ejercicio robusto de comunicación y participación incidente, promoviendo las iniciativas comunitarias y empoderando a la ciudadanía para que, desde su relación con el suelo y entendiendo las alternativas de protección desde el Decreto 563 de 2023, se vincule a estas oportunidades de desarrollo.

Finalmente, en un ejercicio de acompañamiento a los actores privados responsables de la planeación y ejecución de los proyectos de desarrollo, la Empresa ha velado por el cumplimiento de las disposiciones del Decreto 563 de 2023, buscando siempre el equilibrio entre la atracción de nuevos moradores al territorio y la protección de aquellos presentes de forma tradicional y su tejido social.

Cordialmente,

Carlos Felipe Reyes Forero  
Gerente General

Elaboró: Esteban Arboleda Palomares – Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana  
Sergio Pachón Roza-Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración

Revisó: Ximena Aguillón Mayorga - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración  
David Cardona García– Director Técnico de Planeamiento y Gestión Urbana  
Jorge Andrés Viasus – Jefe de Oficina de Participación y Asuntos Sociales  
Janeth Villalba Mahecha – Jefe Oficina de Control Interno  
Leonidas Lara Anaya-Asesor de Gerencia

Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración

