

110701

Bogotá, D.C.,

CONCEJO DE BOGOTÁ 02-07-2025 04:17:34

2025ER18077 O 1 Fol:1 Anex:0

ORIGEN: IPES INSTITUTO PARA LA ECONOMÍA SOCIAL/WILFREDO GRAJAL

DESTINO: COMISION 3ª PERM. DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO/MO

ASUNTO: RESPUESTA PROP. 808 DE 2025

OBS: ---

Radicado 10-816-2025-012971

Fecha 02-07-2025

Remitente WILFREDO GRAJALES ROSAS

Destinatario CONCEJO DE BOGOTÁ D.C

No. Folios 4

Anexos:

**LIZ YADIRA MONROY DELGADO**

Subsecretaria

Comisión Tercera Permanente de Hacienda y Crédito Público

Correo: [comision\\_tercera@concejobogota.gov.co](mailto:comision_tercera@concejobogota.gov.co)

Ciudad

Asunto: Respuesta Radicado IPES N° 10-812-2025-010972 – proposición 808

Apreciada subsecretaria,

Con atención al asunto de la referencia y en el marco de las competencias atribuidas por el artículo 79 del Acuerdo 257 de 2006, y la misión definida por el Instituto para la Economía Social -IPES-, la cual *“El instituto lidera acciones que mejoran las condiciones de las personas de la economía social, fortalecen sus capacidades culturales y comerciales e impulsan su bienestar integral. así mismo, contribuimos al abastecimiento y seguridad alimentaria, al progreso productivo, turístico y gastronómico de Bogotá”*, de manera atenta, me permito dar respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

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

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**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.**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**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?**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

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

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**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 cuantos 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?**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**6. Teniendo en cuenta los avalúos de los otros centros comerciales que hay en la ciudad, ¿Qué motiva las diferencias entre los avalúos de los centros comerciales en San Victorino, especialmente del Gran San a casos como por ejemplo CC Unicentro o Andino?**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**7. Detalle las razones que explican la variación catastral por cantidad de predios de los últimos 5 años, discrimine si es por**

- i) 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.**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**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.**

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

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

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

**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?**

**Respuesta:**

El proyecto del Centro Internacional de Comercio Mayorista y Popular de San Victorino, que involucra de forma central a las manzanas 10 y 22, cuenta con una trayectoria extensa marcada por importantes avances en su estructuración legal, social y financiera. No obstante, estos progresos se han visto opacados por dificultades críticas de orden estructural, operativo y administrativo que han impedido su consolidación definitiva durante más de una década, lo cual ha dado lugar a la implementación de soluciones temporales y a la aparición de nuevos obstáculos en el presente.

### 1. Avances Significativos del Proyecto

Los avances más relevantes se concentran en la consolidación de un andamiaje institucional y financiero sólido. A través del Convenio Interadministrativo No. 1725 de 2007 entre la Empresa de Renovación Urbana (ERU) y el Instituto para la Economía Social (IPES), se formalizó una alianza para desarrollar un “espacio análogo” que permitiera atender a los vendedores incluidos en el “Pacto de Santafé”. En el componente financiero, se destaca la creación del fideicomiso San Victorino Cielos Abiertos y el aporte inicial de \$3.000 millones por parte del IPES, recursos destinados a asegurar su participación y a respaldar la futura reubicación de los comerciantes. Este acuerdo permitió reservar 1.500 m<sup>2</sup> del proyecto definitivo, equivalentes a 222 locales, para uso del IPES.

En el plano social, se avanzó en la depuración y actualización del censo de beneficiarios, pasando de un universo inicial de 398 a un grupo consolidado de aproximadamente 136 comerciantes, quienes además se organizaron bajo la figura asociativa denominada “Súper Manzana 22”.

### 2. Dificultades Estructurales y Críticas

El principal obstáculo ha sido la reiterada imposibilidad de vincular un socio estratégico para la ejecución del proyecto. Los procesos de selección realizados en 2012 y 2013 para contratar un inversionista-constructor fueron declarados desiertos por falta de proponentes, situación que ha constituido el principal cuello de botella. Esta falencia arrastró una serie de consecuencias negativas, entre ellas la pérdida de vigencia de la licencia de construcción en 2014 y el retiro de la fiduciaria original (Fiduciaria Bogotá), motivado por el estancamiento del proyecto y su eventual impacto reputacional.

Ante este panorama, la ERU implementó una solución temporal en 2015 mediante la instalación de mobiliario tipo contenedor. Aunque esta intervención logró revitalizar parcialmente la zona de manera transitoria, puso en evidencia la incapacidad institucional para llevar a cabo la solución definitiva planteada desde el inicio.

### 3. Dificultades Recientes y Desacuerdos

En la actualidad, las dificultades persisten. Una visita técnica realizada en diciembre de 2021 evidenció un nuevo obstáculo para la posible reubicación temporal: el área destinada para tal fin, ubicada en el costado nororiental de la Manzana 22, se encuentra ocupada por un parqueadero en funcionamiento, lo que limita severamente la logística de cualquier traslado.

Adicionalmente, en reuniones sostenidas a finales de 2021, los líderes de los comerciantes manifestaron su desacuerdo con las condiciones propuestas por la ERU para el eventual traslado, lo cual revela una fractura en el consenso social previamente logrado. A esto se suma la falta de respuesta por parte de la ERU a las solicitudes de información enviadas desde agosto de 2021, situación que refleja una preocupante ausencia de articulación interinstitucional y contribuye a la persistencia del bloqueo del proyecto.

#### 4. Obstáculo Administrativo y Legal

El factor más crítico que impide el avance del proyecto es de índole administrativa y legal: el proyecto aún no ha sido adjudicado. Aunque existe un diseño estructurado y una planificación social avanzada, no se ha vinculado formalmente un desarrollador, constructor u operador responsable de ejecutar la obra. En consecuencia, a pesar de que el predio es propiedad de la ERU, permanece inactivo y sin posibilidad de intervención. Esta situación de indefinición jurídica y administrativa constituye el principal cuello de botella, impidiendo que el proyecto avance del papel a su ejecución real.

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


Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.




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

Respuesta: Esta pregunta está fuera del alcance de las competencias del IPES.

Por lo demás, este Instituto estará presto a realizar las acciones necesarias, en el marco de su competencia, misionalidad y normatividad, para atender a la población de vendedores informales, sujetos de atención.

Atentamente,

  
**WILFREDO GRAJALES ROSAS**  
Director General

	NOMBRE, CARGO O CONTRATO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Mario Fernando Gómez Otalora		01-07-2025
Revisó	Sandra Gómez Hernández- Contratista SGRSI Anderson Acevedo – Asesor Dirección General Leandro Tarazona – Dirección General		02-07-2025
Aprobó	Adriana Bautista – Subdirectora SGRSI		02-07-2025
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para firma del Director del Instituto Para la Economía Social IPES.			