

Bogotá D.C.

RENOBO

Fecha: 2026-05-19 19:16:01
Radicado: S2026002589

Dependencia: GERENCIA GENERAL Fol: 4
Remitente: CARLOS FELIPE REYES FORERO
Destino: CONCEJO DE BOGOTÁ
Total Anexos: 1

Doctora,
ILBA YOHANNA CARDENAS PEÑA
Subsecretaria de Despacho (E)
Comisión Segunda Permanente de Gobierno
Concejo de Bogotá
comisiondelplan@concejobogota.gov.co
Calle 36 No. 28A - 41
Teléfono 2088210
Ciudad

CONCEJO DE BOGOTÁ 20-05-2026 07:42:56
2026ER11083 O 1 Fol:1 Anex:0
ORIGEN: %EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO RENOBO
DESTINO: SECRETARIA GENERAL/APONTE BUSTAMANTE ELIAS
ASUNTO: PROPOSICIÓN NO. 454 APROBADA EN LA SESIÓN DEL DÍA
OBS: RESPUESTA

Asunto: Proposición No. 454 aprobada en la Sesión del día 11/05/2026 del Radicado E2026004581. Tema: Desarrollo Económico.

Cordial saludo,

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, recibió la comunicación del asunto. En atención a 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 en los siguientes términos:

2. ¿Entreguen el registro oficial y detallado de todos los actores privados (constructoras, fondos de inversión inmobiliaria, bancas, promotores) que a la fecha han manifestado interés —ya sea mediante propuestas formales, memorandos de entendimiento, mesas de trabajo o iniciativas privadas— en participar en el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas (AE) y los Proyectos de Renovación Urbana (PRUMs) asociados a los corredores del Metro y TransMilenio?

Especifique para cada actor: a) ¿Qué polígono o predio le interesa? b) ¿Cuál es el esquema de asociación público-privada propuesto?

Teniendo en cuenta que las preguntas a y b, se adjunta el registro correspondiente a los actores privados (fondos de inversión, constructoras y firmas de arquitectura, entre otros) junto con los polígonos o Actuaciones Estratégicas en los que han manifestado interés.

Así mismo, se dispone la información que define la relación entre los actores externos y RenoBo, clasificando el rol del actor bajo las figuras de Aliado y Coformulador-UT.

c) ¿Qué mecanismos anti-gentrificación estrictos se les impondrán para evitar la expulsión de los moradores tradicionales?

El artículo 3 Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, reconoce como una de las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial a la Política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas. Esta política se enfoca en intervenciones estratégicas que vinculan las dinámicas patrimoniales, ambientales, sociales y culturales, con el objetivo de proteger y garantizar la permanencia y la calidad de vida de los habitantes originales en las zonas de intervención. Asimismo, incluye la Política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, que se materializa mediante acciones destinadas a favorecer la revitalización urbana, cualificar las áreas consolidadas y desarrollar nuevas zonas ejemplares, promoviendo la permanencia de moradores, actividades productivas y propietarios.

En este sentido, la revitalización urbana busca dotar a la ciudad de mejores estándares de sostenibilidad ambiental mediante el ecourbanismo y la integración de espacios verdes, naturales y resilientes con los entornos habitacionales. Esto garantiza un hábitat digno, impulsa la economía y refuerza el sentido de pertenencia en las áreas objeto de los procesos de renovación.

De acuerdo con los artículos 301 y 370 del Decreto Distrital 555 de 2021, la protección a moradores y actividades productivas se enmarca en el objetivo de revitalizar la ciudad consolidada, especialmente en los entornos urbanos construidos donde se desarrollan proyectos de renovación urbana. Este enfoque busca promover la permanencia de los habitantes y las unidades productivas mediante mecanismos e incentivos que permitan su integración en los proyectos, asegurando que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

Conforme a lo anterior y para especificar las acciones y condiciones bajo las cuales se garantizará esta protección, así como los incentivos para asegurar la permanencia de los moradores en sus respectivos territorios, se expidió el Decreto Distrital 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”*.

El Decreto Distrital 563 de 2023, define el procedimiento, roles y responsabilidades para el cumplimiento de la protección a moradores y actividades productivas, los mecanismos de participación de la administración distrital a través de los Operadores Urbanos Públicos, las condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y las áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas.

Además de lo anterior, el Decreto brinda herramientas para que moradores, titulares de actividades productivas y desarrolladores determinen de forma autónoma, legal y equitativa, el cumplimiento de las estrategias y obligaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial a través de alternativas para la vinculación y permanencia de los moradores originales en los proyectos que se desarrollen, así como la continuidad de las actividades productivas, incentivando así la revitalización de la ciudad por medio del desarrollo urbano con adecuados soportes urbanos.

Así mismo se definen las acciones e incentivos para la permanencia y mejoramiento de la calidad de vida de los moradores y las actividades productivas, la metodología para la verificación del cumplimiento de las condiciones para su protección, los responsables, derechos y deberes para el cumplimiento de obligaciones, las estrategias sociales y los lineamientos para la vinculación de sus beneficiarios, contemplando la diversidad social, la

variedad de soluciones habitacionales y de usos del suelo, con respeto de todas las formas de vida y consolidando el sentido de pertenencia en los sectores de intervención, en los proyectos y actuaciones urbanísticas que se desarrollen.

Es preciso mencionar que, de acuerdo con el artículo 265 del POT, la protección a moradores y actividades productivas constituye una obligación urbanística de carácter local y su cumplimiento corresponde en primera medida a los desarrolladores que deseen adelantar proyectos inmobiliarios en ámbitos de revitalización.

Por otro lado, conviene destacar que el Decreto Distrital 563 de 2023 contempló áreas mínimas a partir de las cuáles es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección señalados en esa norma. Así, para proyectos que no requieran de la formulación de un instrumento de planeamiento y que por tanto puedan desarrollarse a través de licenciamiento directo previa solicitud ante Curaduría Urbana, las áreas en mención, de acuerdo con el numeral 2.2 son las siguientes:

“2.2. En licenciamiento directo:

2.2.1 *Englobes parciales de más de 1.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de renovación urbana.*

2.2.2 *Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de mejoramiento integral.*

2.2.3 *Englobes parciales de más de 2.000 m2 de área de terreno o en manzana completa en el tratamiento de consolidación.*

2.2.4 *Englobes parciales de más de 2.000 m2 o de manzana completa en el tratamiento de conservación”*

Por lo anterior, la definición de áreas mínimas de los proyectos para hacer efectivo el cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas, tiene el propósito de evitar el desplazamiento y la gentrificación. Para áreas menores a las anteriormente descritas, si bien no es obligatorio el cumplimiento de los mecanismos de protección por parte de los desarrolladores, los moradores y titulares de actividades productivas que se desarrollen en esas áreas, podrán acceder a las entidades distritales competentes para conocer sus derechos y deberes como moradores y recibir asesoría.

Aparte de la definición de un área mínima a partir de la cual es exigible cumplir con la política de protección a moradores y actividades productivas, el Decreto 563 de 2023 desarrolla las *obligaciones de los desarrolladores y las obligaciones transitorias* que apuntan al propósito de evitar la gentrificación y el desplazamiento. Sobre las primeras (obligaciones de los desarrolladores), los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en los ámbitos de aplicación de la política deben cumplir con la obligación de ofrecer alternativas de vinculación para los propietarios de inmuebles. Estas alternativas de vinculación están descritas en el artículo 17 y son las siguientes:

Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios. *Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los*



propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:

17.1. Canje de metros cuadrados para propietarios Cuando el propietario del inmueble elija participar en el proyecto inmobiliario a desarrollar, podrá aportar su inmueble para recibir metros cuadrados, garantizando su derecho preferencial a recibir un inmueble, teniendo en cuenta las siguientes alternativas, sin perjuicio de que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución de su aporte.

17.1.1. Metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

17.1.2. Metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

17.2. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local – UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.

17.3. Participación en el proyecto como inversionista. Como mecanismo de participación del desarrollo del proyecto, los propietarios podrán participar como inversionistas y acordar cómo participar en los esquemas societarios del proyecto con el desarrollador, mediante el aporte de sus inmuebles y/o capital de inversión.

17.4. Combinación de alternativas para la vinculación. Se podrá hacer una combinación de las alternativas definidas en el presente artículo.



Sobre las segundas (obligaciones transitorias) el Decreto Distrital 563 de 2023 contempla el pago a propietarios que decidan permanecer en el ámbito del proyecto de gastos de movilización, el pago de arrendamiento a propietarios de vivienda y el pago de lucro cesante por rentas de arrendamiento y/o por actividades productivas tal y como lo describen los artículos 21, 22 y 23 del mencionado decreto:

Artículo 21. Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto. Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado.

El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local – UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.

Artículo 22. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas. El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

22.1. Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.

22.2. El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.

22.3. *El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.*

Artículo 23. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto. El pago por lucro cesante tiene como objetivo compensar por parte del desarrollador, la pérdida de ganancias o utilidades dejadas de percibir por parte de los propietarios de inmuebles que generan renta de arrendamiento y por parte de los titulares de actividades productivas en inmuebles que decidan optar por el derecho preferencial de permanecer en el proyecto. Se establecen las siguientes condiciones:

23.1. *Lucro cesante por rentas de arrendamiento generadas por inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. Para calcular este concepto, se tendrá como base el ingreso mensual establecido en los contratos de arrendamiento, según lo identificado en el censo socioeconómico. El propietario deberá aportar al desarrollador los correspondientes contratos de arrendamiento debidamente suscritos, los cuales servirán de soporte para el pago.*

En caso de existir subarrendamiento, corresponderá al arrendatario definir la compensación al subarrendador a su cargo.

23.2. *Lucro cesante por actividad productiva. Para calcular la pérdida de ingresos a los titulares de actividades productivas que elijan el derecho preferencial a permanecer en el proyecto, se deberá tener en cuenta lo siguiente:*

El titular de la actividad productiva deberá aportar al desarrollador el balance de resultados integral del último año fiscal, elaborado por un contador público, al menos dos (2) meses antes de la entrega material del inmueble, así como los documentos tributarios a los que esté obligada la actividad productiva, para acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar. En caso de considerarlo oportuno, el desarrollador podrá hacer un peritaje contable que valide los documentos entregados.

La forma de pago correspondiente será determinada por las partes en el respectivo contrato de obligaciones pactadas y desembolsado directamente al propietario o al titular de la actividad productiva.

Parágrafo 1. *En el caso de que la actividad productiva tenga más de un establecimiento o centro de operación, la información contable y financiera aportada deberá reflejar únicamente los ingresos y gastos del inmueble involucrado.*

Parágrafo 2. *El desarrollador podrá solicitar al propietario o titular de la actividad económica los documentos necesarios que sustenten los ingresos reportados de la*



actividad económica realizada en el inmueble, incluyendo las declaraciones de impuestos a los que haya lugar. Estos documentos podrán ser evaluados por un peritaje externo, que en caso de realizarse será pagado únicamente por el desarrollador y sujeto a revisión por parte de la actividad productiva.

Parágrafo 3. En el caso de que la declaración de ingresos en la información financiera entregada por el propietario o titular de la actividad productiva indique que se cumplen los topes para la declaración de uno o más impuestos del nivel nacional o distrital, se deberá(n) remitir el(los) correspondiente(s) soporte(s) de pago para el cálculo de la posible pérdida de ingresos como uno de los medios de prueba. En caso de haber diferencia, el cálculo del reconocimiento se hará teniendo en cuenta lo declarado.

Por otra parte, el Decreto Distrital 563 de 2023 plantea dos incentivos orientados a mitigar los efectos del desarrollo urbano en los moradores y titulares de actividades productivas que decidan involucrarse en los proyectos: la conservación del estrato socioeconómico y el límite al crecimiento del impuesto predial, tal y como se preceptúa en los artículos 27 y 28 de la norma referida:

Artículo 27. Incentivo de conservación del estrato socioeconómico. De conformidad con el numeral 2 del artículo 377 del Decreto Distrital 555 de 2021, las viviendas de reemplazo que reciban los moradores en el área del proyecto conservarán el estrato socioeconómico para el cobro de servicios públicos domiciliarios que tenían antes de la adopción del instrumento de planeación o gestión o licenciamiento del proyecto, siempre que correspondan a los estratos 1, 2, 3 y 4, definido mediante el decreto de adopción de estratificación vigente.

Para la aplicación de este incentivo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

27.1. El término de duración máxima del incentivo será de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la escritura pública de adquisición de la vivienda de reemplazo. Este incentivo se otorgará a solicitud del interesado a la Secretaría Distrital del Hábitat y será otorgado por periodos de dos años y medio (2.5) años prorrogables de manera sucesiva, previa verificación de su condición de morador.

27.2. Para el otorgamiento de la conservación de la estratificación de las viviendas de reemplazo, el (los) propietario(s) deberá(n) radicar la solicitud ante la Secretaría Distrital de Hábitat presentando copia de la certificación del cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades productivas y el certificado de tradición y libertad con fecha no mayor a un (1) mes.

Cuando el inmueble sea de propiedad de diferentes personas, todas deberán concurrir en la solicitud, bien sea directamente o a través de apoderado debidamente acreditado. Si se cumplen los requisitos, la Secretaría Distrital del Hábitat comunicará

a los interesados e informará a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios objeto del incentivo y el tiempo de vigencia del mismo.

La Secretaría Distrital de Planeación realizará la inscripción del predio objeto del incentivo en la base única de estratificación y posteriormente comunicará dicha decisión a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios correspondientes.

27.3. Se perderá el derecho a la conservación de la estratificación en caso de que el derecho real de dominio, sea transferido total o parcialmente durante la vigencia del incentivo y/o no se realice la solicitud de prórroga del incentivo en los términos previstos en el presente artículo.

La Secretaría Distrital del Hábitat informará de la decisión al interesado y a la Secretaría Distrital de Planeación la identificación de los predios para que se actualice el estrato que corresponda sin el incentivo. Esta situación será informada por la Secretaría Distrital de Planeación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – Bogotá y a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, indicando el estrato aplicable al inmueble para el cobro de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo. La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá la metodología y el mecanismo para hacer el seguimiento a los requisitos establecidos en el presente artículo.

Artículo 28. Incentivo de límite de crecimiento al impuesto predial. De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 558 del Decreto Distrital 555 de 2021 y en cumplimiento del numeral 3 de su artículo 377, corresponderá a la Administración Distrital, en un término máximo de dos (2) años contados a partir de la expedición del presente Decreto, presentar ante el Concejo Distrital el presente incentivo, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, para su correspondiente debate.

De todo lo anterior se concluye que, en su conjunto y como reglamentario a las disposiciones del POT, el Decreto Distrital 563 de 2023 está orientado a brindar elementos y mecanismos de protección concretos que permitan la permanencia de los moradores y garanticen la continuidad de sus medios y modos de vida sin que se vean avocados a desplazarse de sus territorios de residencia y/o trabajo por efectos del desarrollo urbano.

En los términos expuestos se da respuesta a su petición, quedando a disposición para atender cualquier inquietud adicional.

Cordialmente,

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General



Anexo: PROPOSICI_C3_93N_20454_AE_Aliados.xlsx_20-_20Registro_Actores.pdf

Elaboró: Felipe Langebaek Carrizosa - Contratista Dirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana
Bibiana María Guerra de los Ríos- Contratista Dirección Técnica Comercial
Revisó: David Cardona García-Director Técnico de Planeamiento y Gestión Urbana
Daniel Guillermo Cabarcas Parra - Director Técnico Comercial
Sergio Pachón Roza - Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Camila Torres – Gerencia General
Aprobó: Claudia Patricia Silva Yepes-Subgerente de Planeamiento y Estructuración



