

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

**EL GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ D.C.**

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 12 del Acuerdo Distrital 643 de 2016 y el artículo 22 del Acuerdo 47 de 2022 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997, señala como uno de sus objetivos el de *“Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres. (...)”*.

Que el artículo 58 ídem, establece los motivos de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles, con el fin de destinarlos, entre otros, a los siguientes fines, *“Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos” y “Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley”*.

Que acorde con el artículo 59 ídem, son entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la misma Ley 388 de 1997 *“(…) Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades”*.

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

Que el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá *“Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones”*, consagra que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat de la administración distrital y sujeta al régimen de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, que tiene dentro de sus funciones, entre otras, las de *“1. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes”*, y *“2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley”*.

Que el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial vigente, determina que la coordinación de las acciones requeridas para la estructuración y ejecución de actuaciones estratégicas, los programas, proyectos y estrategias de intervención del POT, corresponderá a los operadores Urbanos y/o gerencias de carácter público o mixtas y señala sus funciones básicas.

Que por su parte, el Decreto Distrital 558 de 2023 *“Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones”*, le asignó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, el rol de Operador Urbano conforme el artículo 582 del Decreto Distrital 555 de 2021, con el fin de articular actores, iniciativas, intervenciones y actuaciones urbanas, mediante funciones orientadas entre otras, al desarrollo, cualificación y consolidación del territorio articulado con la producción de soluciones habitacionales.

Que en los artículos 293 y 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecieron los porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), según corresponda, en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Que a su turno, los artículos 294 y 323 ídem, definen la forma en la que se podrá dar cumplimiento a la obligación de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de VIP y VIS, en los

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

tratamientos de desarrollo, consolidación y renovación urbana, respectivamente, así: i) En el mismo proyecto, ii) Mediante el traslado a otros proyectos o áreas que señale y/o adelante la administración distrital, y iii) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que el artículo 528 ídem, establece que los recursos recaudados en virtud del pago compensatorio de la obligación de destinar porciones de suelo para la construcción de vivienda social, podrán ser destinados para la promoción, construcción, desarrollo de vivienda de interés social y prioritario en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda. Lo anterior, en concordancia con el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que señala que la obligación se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas mediante la compra de derechos fiduciarios a través de un portafolio de los proyectos, compra de suelo o compensación destinadas a la promoción y desarrollo de vivienda de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario.

Que el artículo 25B del Decreto Distrital 520 de 2022 *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local y demás instrumentos de financiamiento establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y se dictan otras disposiciones”*, establece que *“(…) la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT en coordinación con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU, definirán anualmente la priorización de proyectos a financiarse con los recursos dinerarios disponibles en el mecanismo constituido por la ERU. (…)”*.

Que atendiendo lo anterior, el numeral 3 del artículo 29 del citado Decreto Distrital 520 de 2022, determina que la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT conjuntamente con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., definirán lo correspondiente al recaudo y administración de los recursos que hayan sido recaudados como consecuencia del pago compensado de obligaciones urbanísticas VIS y VIP.

Que los dineros recibidos del pago compensado de obligaciones urbanísticas VIS y VIP se recaudan a través del Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS / VIP (PAS-FCO), administrado por la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., como vocera del fideicomiso, con el objetivo de destinarlos de acuerdo con lo establecido en el inciso 3º del artículo

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

528 del Decreto Distrital 555 de 2021, es decir a la promoción, construcción y desarrollo de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda.

Que de conformidad con lo anterior el artículo 6 de la Resolución 940 de 2022 expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT, dispone que *“(…) los recursos que sean recaudados, en virtud de la obligación de destinar porcentajes de suelo o su equivalente en metros cuadrados de construcción para VIP y VIS, podrán ser destinados en suelo urbano o rural, para la promoción y desarrollo de vivienda de interés social y prioritario que promueva o en los que participe la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., entre cuyas actividades se encuentran, las de: (i) Adquisición predial; (…)”*.

Que el Acuerdo Distrital 927 de 2024 - Plan Distrital de Desarrollo *“Bogotá Camina Segura”*, en su Programa 31 *“Acceso Equitativo de Vivienda Urbana y Rural”*, indica *“(…) Finalmente, para aportar al portafolio de vivienda en la ciudad, se impulsarán proyectos de VIS y VIP en predios fiscales o privados, proyectos inmobiliarios mediante la habilitación de suelo en actuaciones estratégicas, unidades funcionales, planes parciales, proyectos de reúso y subdivisión para soluciones habitacionales mediante el reciclaje de edificios públicos y privados (…)”*, acciones que cumplen un papel fundamental en el desarrollo de alternativas de acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos, para lo cual podrá hacerse uso de los recursos provenientes del cumplimiento de la obligación destinada a la generación de Vivienda de Interés Social y Prioritario en la ciudad.

Que de acuerdo con las normas antes referidas y con el fin disminuir los déficits cuantitativos de vivienda de interés social, se considera pertinente que la Empresa a través de los recursos del pago compensatorio de la obligación de destinar porcentajes de suelo para vivienda social, gestione procesos de adquisición predial para la ejecución de proyectos en los que se generen soluciones habitacionales VIS y VIP.

Que la gestión de proyectos a cargo de la Empresa se adelanta a través de su participación en diversas líneas de acción: i) Banco Inmobiliario, en el cual hace uso de las herramientas de gestión de suelo y financiación para la adquisición de inmuebles en los que se desarrollen soluciones habitacionales; ii) Operador Urbano, calidad en la que se desarrollan actividades inherentes a la estructuración y ejecución de proyectos en piezas urbanas estratégicas en la

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

ciudad; y iii) Gestor Inmobiliario, destinado a gestionar, promover y/o comercializar proyectos inmobiliarios, realizar consultoría y demás actividades inherentes.

Que para dar cumplimiento a lo anterior, la Empresa realizó un Análisis de Áreas de Oportunidad, mediante el cual se identificó el suelo (predios) susceptible de aplicación de las líneas de acción descritas en el considerando anterior, localizado en instrumentos de planificación en los cuales participa la Empresa, como Actuaciones Estratégicas y Planes Parciales; el suelo (predios) susceptible de desarrollo a través de licenciamiento directo; y el suelo (predios) localizado en proyectos asociativos entre el sector público y el sector privado para la generación de VIS/VIP.

Que para identificar, caracterizar y seleccionar las áreas de oportunidad a ser gestionadas, la Empresa realizó un análisis detallado de las características físicas, urbanísticas, financieras y jurídicas de los predios, incluyendo su uso actual, potencialidades de desarrollo, restricciones legales y ambientales, entre otros aspectos relevantes.

Que conforme a todo lo señalado se considera necesario definir el plan de adquisición predial a partir del resultado del Análisis de Áreas de Oportunidad, antes señalado, una vez identificados y seleccionados los predios que se consideran viables para la ejecución de proyectos inmobiliarios, para lo cual estos fueron validados por el Comité de Proyectos en sesión del 02 de septiembre de 2024.

Que en este orden de ideas, el Plan de Gestión de Suelo, aprueba la adquisición predial bajo los términos definidos en el presente acto, lo cual implica además realizar el acompañamiento a la ciudadanía, los propietarios de los predios requeridos para la ejecución de los proyectos priorizados por la Empresa y demás terceros interesados, durante los procesos de adquisición predial, con el fin de garantizar sus derechos y participación en los proyectos correspondientes, y por tanto la Empresa deberá implementar los correspondientes Planes de Gestión Social.

Que para el desarrollo e implementación del presente plan de gestión del suelo, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 059 de 2023 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., la Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales, estará a cargo de *“Liderar la definición e implementación de las políticas de Gestión Social y de Participación Ciudadana de la Empresa a partir de la garantía de los derechos de la comunidad y los lineamientos establecidos por la política de relacionamiento de la Empresa”*; *“Realizar los estudios sociales requeridos para la formulación y el desarrollo de los proyectos, que permitan la caracterización socioeconómica, la identificación de posibles impactos, la identificación de*

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

actores y liderazgos en las zonas a intervenir y la valoración de la pertinencia social de dichos proyectos” y “Diseñar e implementar estrategias y acciones concretas de divulgación, socialización, pedagogía, participación e integración comunitaria, con el fin de sensibilizar e informar a la ciudadanía sobre los proyectos de la Empresa, de acuerdo con las particularidades de cada territorio y a partir de las directrices y estrategias definidas en la política de relacionamiento y Planes de Gestión Social formulados”.

Que por su parte, el artículo 8 ídem, establece que la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración tiene entre otras funciones, *“Realizar las acciones requeridas para promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda, con énfasis en proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”; “Dirigir el desarrollo de las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios” y “Definir las políticas y lineamientos para la adquisición, gestión y habilitación de suelo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”.*

Que a su turno, el artículo 12 del mencionado Acuerdo, señala que la Dirección de Gestión Predial tiene entre otras, las funciones de *“Diseñar, dirigir y ejecutar los procesos de adquisición del suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, u otros medios o procedimientos, que permitan el adecuado desarrollo del componente de gestión de suelo en los proyectos a cargo de la Empresa”; “Liderar la compra, venta, renta, vinculación, asociación, transferencia, restitución y/o entrega a un tercero a cualquier título, del suelo que sea necesario para el desarrollo, ejecución y cierre de los programas y proyectos” y “Apoyar la implementación de los instrumentos y mecanismos de planeación, financiación y gestión de suelo de acuerdo con los requerimientos de los proyectos de la Empresa”.*

Que por lo anterior, se considera necesario adoptar el Plan de Gestión de Suelo que permita identificar, gestionar y adquirir los inmuebles identificados en el presente acto administrativo, a efectos de promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, con cargo a los recursos del Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP -PAS-FCO-, y bajo las consideraciones y requisitos expuestos en la presente Resolución.

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo Primero.– Adoptar el Plan de Gestión de Suelo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, para la gestión y adquisición de los inmuebles identificados en el anexo n.º 1 del presente acto administrativo.

Artículo Segundo.– Ordenar a la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración y a la Dirección Técnica de Gestión Predial, que en el marco de sus funciones, adelanten los trámites de adquisición de los inmuebles identificados en el anexo n.º. 1 definido por el artículo primero, incluyendo la ejecución de actividades tales como el estudio de títulos, el levantamiento topográfico, Registro Topográfico, la solicitud de avalúos de referencia o comerciales, la ejecución de compra directa o enajenación voluntaria y/o expropiación, y demás acciones inherentes, así como la implementación del presente Plan.

Parágrafo Primero.– Las gestiones de adquisición que se adelanten sobre los bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de que trata el presente acto administrativo, se adelantarán de conformidad con las modalidades establecidas en el Capítulo IV del Manual de Contratación y las demás permitidas por la ley.

Parágrafo Segundo.– Se entenderán incorporadas al presente Plan de Gestión de Suelo las condiciones normativas establecidas para los inmuebles que conforman los proyectos urbanos, de revitalización e infraestructuras tales como a anuncio de proyecto, declaratoria de condiciones de urgencia y motivos de utilidad pública.

Artículo Tercero.– La Subgerencia de Planeamiento y Estructuración reportará de manera trimestral al Comité de Proyectos el resultado de la implementación y cumplimiento del Plan de Gestión de Suelo.

Artículo Cuarto.– Ordenar a la Subgerencia de Gestión Corporativa la constitución de subcuentas y/o los vehículos fiduciarios correspondientes que permita administrar los inmuebles una vez se adelanten los procesos de adquisición predial, así como comprometer y girar durante la presente vigencia los recursos necesarios a través del Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP -PAS-FCO.

RESOLUCIÓN No.

(248)

“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

Artículo Quinto.– Ordenar a la Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales, determinar e implementar el Plan de Gestión Social o factores de reconocimiento en caso de aplicarse en los procesos de adquisición del Plan de Gestión Predial.

Artículo Sexto.– Envíese copia de la presente resolución a la Secretaría Jurídica Distrital con el fin que se publique su contenido en el Sistema de Información Jurídica del Distrito Capital, Régimen Legal de Bogotá, dando así cumplimiento al artículo 7° de la Ley 962 de 2005, el artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Decreto Distrital 430 del 30 de junio de 2018, el numeral 12.1 de la Resolución 104 de 2018 de la Secretaría Jurídica Distrital.

Artículo Séptimo.– Publicar el presente acto administrativo en el Registro Distrital de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021 y en la página web de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Artículo Octavo.– Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de ley de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

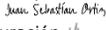
Artículo Noveno.– La presente Resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el 4 de septiembre de 2024



CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Proyectó: María del Pilar Olaya Carvajal – Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial 
Revisó: Juan Sebastián Ortiz Rojas – Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial 
Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración 
Marcela Castiblanco López- Contratista Oficina Jurídica 
Aprobó: Sandra Milena Santos Pacheco – Directora Técnica de Gestión Predial 
Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento y Estructuración
Valentina Díaz Mojica- Jefe Oficina Jurídica 