

## COMUNICACIÓN INTERNA

RENOBO

Fecha: 2024-12-04 21:16:47  
Radicado: I2024002505



Dependencia: OFICINA DE CONTROL INTERNO Fol: 29  
Remitente: JANETH VILLALBA MAHECHA  
Destino: JAVIER ANTONIO VILLARREAL VILLAQUIRAN  
Total Anexos:

Para: Claudia Patricia Silva Yepes - Gerencia General. (E)  
Claudia Patricia Silva Yepes - Subgerente de Planeamiento y Estructuración.  
Javier Villarreal Villaquirán – Subgerente de Gestión Corporativa  
Jesica Bibiana Aristizábal Meza – Directora de Contratación

De: Janeth Villalba Mahecha – Jefe Oficina de Control Interno.

Asunto: **Informe de Seguimiento Rol Empresa en la Actuación Estratégica-Ciudadela Educativa y del Cuidado.**

Cordial saludo,

Dando cumplimiento al Plan Anual de Auditoría 2024 y específicamente dentro de las actividades de evaluación y seguimiento de la Oficina de Control Interno, a continuación, se presenta el Seguimiento al rol de la Empresa en la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado.

### INTRODUCCIÓN.

La Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado se ubica en la localidad de Suba entre las Reservas Distritales de Humedal Juan Amarillo y La Conejera, y se extiende a través de las UPL Tibabuyes y Rincón de Suba, en las áreas remanentes de la ALO, configurando un ámbito de revitalización urbana y movilidad sostenible que aporta con criterios de proximidad y multifuncionalidad a las necesidades y déficits de espacio público, equipamientos y viviendas, a través de concretar una intervención urbana integral y de oportunidad, con la ejecución del Corredor Verde de la segunda línea del Metro de Bogotá, la ejecución de la ALO, sus acciones complementarias y la articulación de las Reservas Distritales de Humedal.

La Actuación Ciudadela Educativa y del Cuidado hace parte de una estrategia de intervención asociada a corredores de movilidad, lo que facilitará la cualificación del hábitat en territorios de las UPL Tibabuyes, Rincón de Suba y Suba, con la finalidad de constituir un referente de educación y cuidado en Latinoamérica.

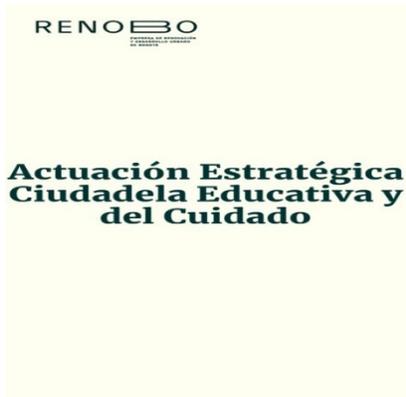


Documento:  
420205



Este documento está firmado digitalmente, por  
Janeth Villalba Mahecha en 2024-12-04 21:16:38  
Para descargar la versión digital firmada puede  
escanear el código QR o dirigirse a  
[https://gestiondocumental.eto.net.co/instancias/ERU\\_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?ArId=420205](https://gestiondocumental.eto.net.co/instancias/ERU_Prod/AZDigitalV6.0/ControlAdmin/BajarArchivo.php?ArId=420205)





## 1. CONTEXTO Y CARACTERIZACIÓN ¿QUÉ HAY EN EL TERRITORIO?

Una oportunidad, en SUELO PÚBLICO, para conectar: La Estructura Ecológica Principal, el tejido urbano fragmentado, y las comunidades del sector, en torno equipamientos del Sistema del Cuidado

**En la actuación estratégica**

245 Has de suelo  
**Suelo público: 34 Ha (reserva vial). Suelo privado: 211 Has**  
**Reserva Vial de la ALO: 55,59 Has**

- Deficit de suelo para equipamientos: 650.335 m2.
- Deficit de equipamientos (##): 286 unidades.

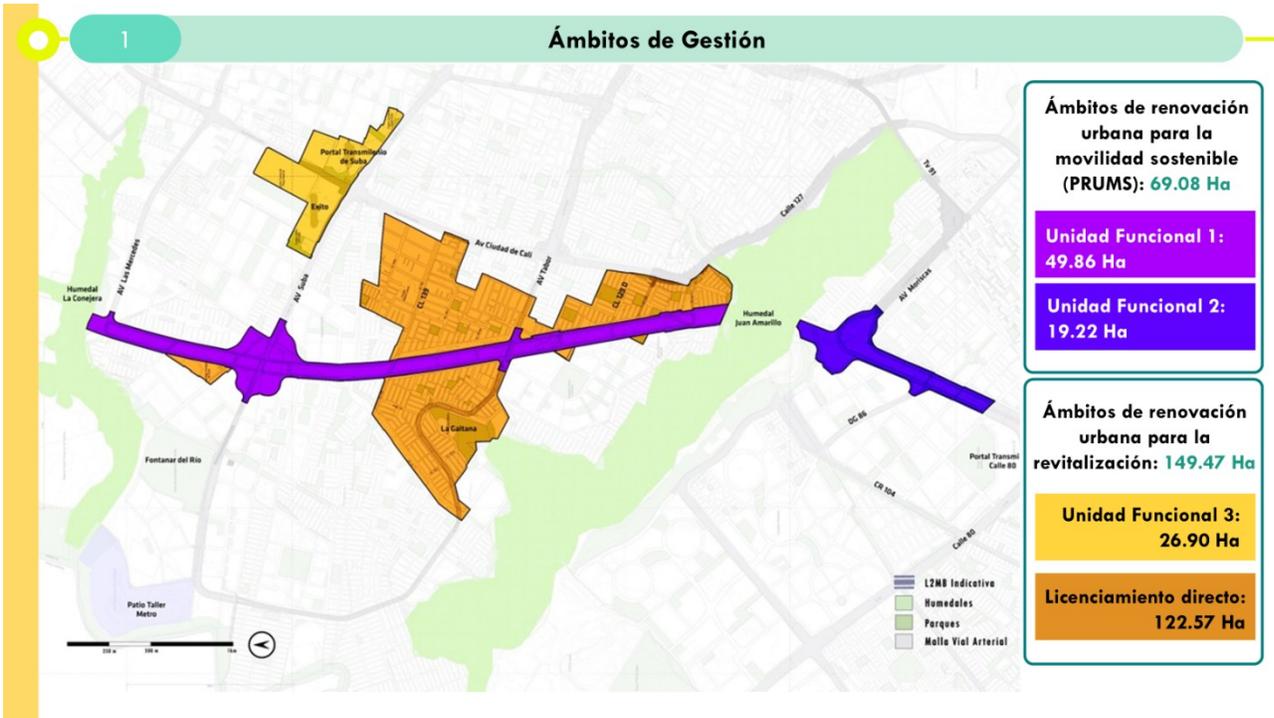
Indicadores de espacio público (m2/ha):

- UPL Rincón (1,80), Tibabuyes (2,81) y Suba (3,54) 4,62 el indicador de la Ciudad.

**En el área de la Reserva Vial (Proyecto Ciudadela E.C)**

55,59 Has (Domino Distrital: 34,3 y 11,86 deben ser gestionadas para el desarrollo del proyecto)

- Línea de Alta tensión eléctrica: Reduce el aprovechamiento de suelo útil
- Malla vial y peatonal discontinua en el sentido E/O.
- Tejido urbano fragmentado
- Falta de conexión vial sobre el trazado de la A.L.O en sentido N/S



## MARCO NORMATIVO

### LEY 388 DE 1997

<b>Literal</b>	<b>Modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 202.</b>
	Motivo de utilidad pública: c) EJECUCIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA Y PROVISIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS.

### DECRETO 555 DE 2021

<b>Artículo 162</b>	Condiciones de implantación para la infraestructura de soporte a la operación del transporte (aplica equipamientos).
<b>Artículo 163</b>	Proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible.
<b>Artículo 166</b>	Potenciales constructivos para el desarrollo de servicios conexos y usos del suelo para desarrollar en las Infraestructuras y en los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible, y los sistemas de servicios públicos.
<b>Sección 2</b>	Condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos.
<b>Sección 4</b>	<b>Tratamiento urbanístico de renovación urbana.</b>
<b>Artículo 304</b>	Reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.
<b>Sección 6</b>	Obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación.
<b>Artículo 317</b>	Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público
<b>Artículo 329</b>	Obligación urbanística para equipamiento público
<b>Artículo 483</b>	Formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas

### DECRETOS Y RESOLUCIONES REGLAMENTARIAS

<b>Res. 0074 de 2023</b>	"Por la cual se adopta las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado"
<b>Decreto 603 de 2023</b>	"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021".
<b>Circular 041 de 2023</b>	Lineamientos de aplicación de las normas urbanísticas del POT, cuya revisión general se adoptó mediante el Decreto Distrital 555 de 2021.
<b>Decreto 263 de 2023</b>	"Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."
<b>Decreto 427 de 2023</b>	"Por medio del cual se adopta el Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del POT de Bogotá D.C."
<b>Decreto 558 de 2023</b>	"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 POT, 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"
<b>Decreto 563 de 2023</b>	"Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones"
<b>Decreto 558 de 2023</b>	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 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

## ¿Qué se propuso para la Unidad Funcional 1?

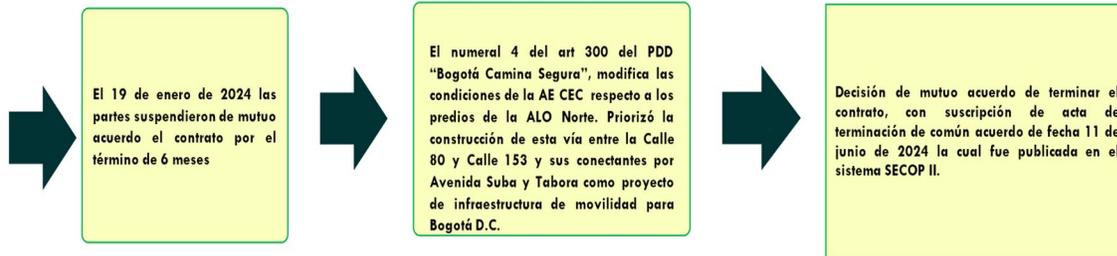
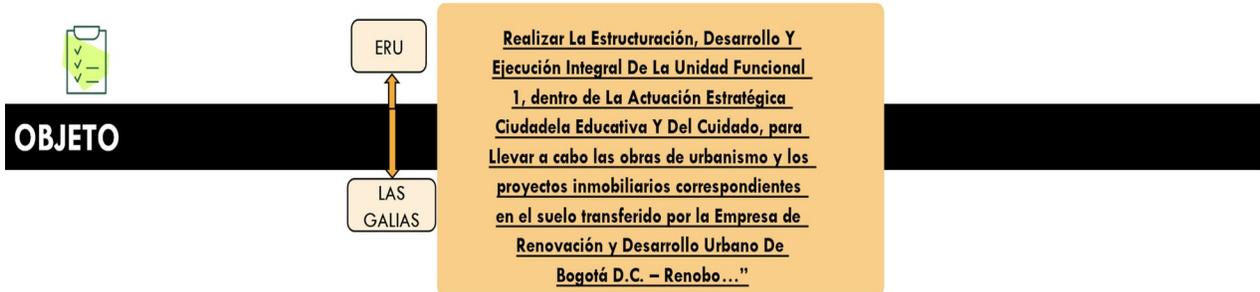


## Alcance

- ✓ Suscribir un **acuerdo** (Contrato de Colaboración) entre el **Gerente Desarrollador** y el **Operador Urbano** para la Estructuración y Desarrollo de la Unidad Funcional 1.
- ✓ Constituir la **estructura fiduciaria** requerida como vehículo que garantice la administración, desarrollo y ejecución de la Unidad Funcional 1.
- ✓ Elaborar todos los **estudios, diseños y demás insumos o gestiones** requeridas para la estructuración y adopción de la Unidad Funcional 1.
- ✓ **Adoptar y estructurar** la Unidad Funcional 1.
- ✓ Gestionar y obtener el **licenciamiento directo** de los predios.
- ✓ Elaborar todos los estudios, diseños y demás insumos o gestiones requeridas para obtener la **viabilidad técnica, jurídica y financiera** del o los **proyectos inmobiliarios** que se desarrollen.

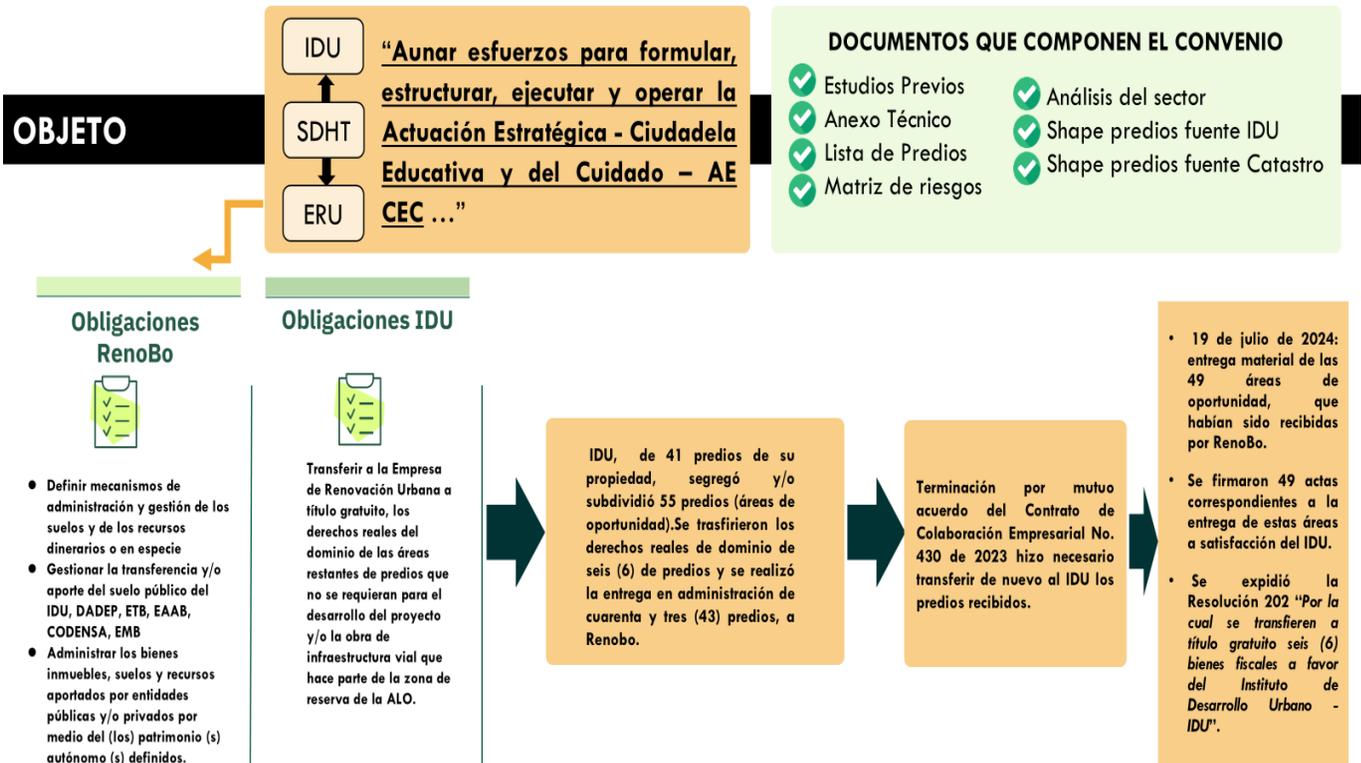
## CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL No 430 de 2023

CONTRATO



## CONVENIO INTERADMINISTRATIVO IDU – ERU – SDHT

CONVENIO



Fuente Imágenes: Subgerencia de Planeamiento y Estructuración.

### ANTECEDENTES.

#### 1. DIÁLOGO EMPRESARIAL DEL PROYECTO CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.

**Sesión No. 1 realizada el 30 de Octubre de 2023 Diálogo Empresarial del Proyecto Ciudadela Educativa y del Cuidado Actuación estratégica.**

Una vez iniciado el diálogo Empresarial relacionado con el Proyecto Ciudadela Educativa y del Cuidado, programado por RenoBo, junto con los estructuradores invitados por la Empresa, en reunión del 30 de octubre de 2023, se cita que “El propósito del diálogo es debatir sobre las posibles condiciones técnicas, económicas y financieras y en general sobre los requisitos habilitantes y factores de ponderación que permitan estructurar y determinar los términos de referencia para el proceso de selección y la vinculación de un Desarrollador Inmobiliario, quien suscribirá un contrato de colaboración empresarial con Renobo en calidad de Operador Urbano”.

Para lo anterior, se dispuso realizar una sesión con el fin de dialogar y corregir cada uno de los componentes tratados, así:

Actividad	Fecha
Condiciones Generales, Normas, Modelo Fiduciario, Modelo Financiero y Proceso de Contratación	30 de Octubre de 2023

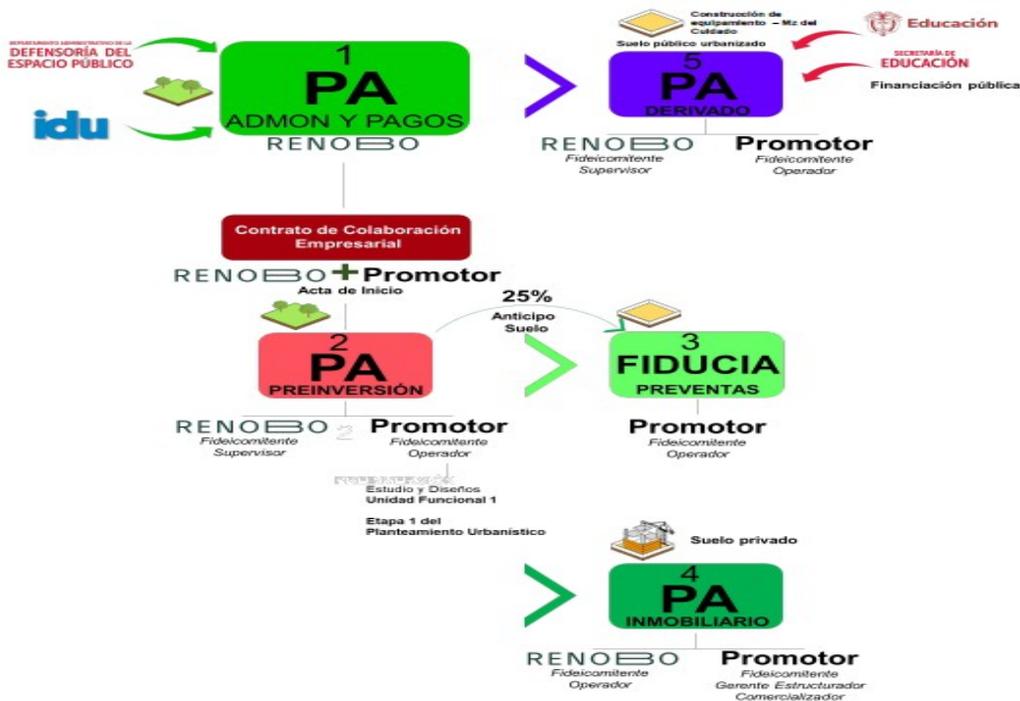
Igualmente, se programó una nueva mesa de diálogo, para el jueves 2 de noviembre de 2023.

## 1. Condiciones Generales

- RenoBo aporta el suelo y se efectuará la etapa de formulación y estructuración, etapa de comercialización, etapa de construcción y finalmente la etapa de escrituración y entrega de unidades inmobiliarias.
- En este punto se trató el tema de la plusvalía, en el cual se solicitó por parte de los estructuradores invitados, tomar el tiempo requerido para determinar el efecto de la plusvalía en el marco de la Ley, siempre y cuando se presente o en caso contrario se exprese que no aplica.
- RenoBo se compromete a revisar el tema con la Secretaria Distrital de Planeación, y así dar claridad al proceso acerca de cómo se va asumir, en caso de que se llegue a generar.

## 2. Modelo Fiduciario

Se define el esquema fiduciario en el siguiente gráfico:



Fuente datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, remitido por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria.



La totalidad de los suelos adquiridos se transfieren a RenoBo mediante Patrimonio Autónomo. Se estimaba que, para final del año 2023, se entregará la totalidad de los predios a RenoBo, por parte del IDU. La Gerencia de la Empresa se comprometió a dar solución, sobre los temas de Plusvalía; que la línea del metro no interfiera en el proyecto, mencionando que la ciudadela tiene prioridad, y que esto se realiza, con el fin de que haya claridad y no exista incertidumbre en la ejecución del proyecto. Por parte de los estructuradores se solicitó una comunicación donde se exprese que no existen dificultades con la comunidad para el desarrollo del proyecto.

### 3. Modelo Financiero

## Cronograma etapa 1 URB

96 meses.



Etapa 1	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Captura valor	\$ 21.051	\$ 21.051	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 10.526	\$ 84.205
	25,0%	25,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
	100%	24 meses	36 meses	48 meses	60 meses	72 meses	

## Cronograma etapa 2 URB

132 meses (11 años)



Etapa 1	2030	2031	2032	2033	2034	2035	TOTAL
Captura valor	\$ 69.928	\$ 69.928	\$ 34.964	\$ 34.964	\$ 34.964	\$ 34.964	\$ 279.711
	25,0%	25,0%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
	100%	24 meses	36 meses	48 meses	60 meses	72 meses	

Fuente datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, remitido por la Subgerencia de

Gestión Inmobiliaria.

Los pagos se efectuarían así:

- Aporte de pre inversión en dinero (Cruce con carga general) a riesgo por \$7.000.000.000.
- Captura del valor del suelo pagos acordados.
- Comisión al operador urbano del porcentaje acordado de las ventas.

Los estructuradores en cuento al punto c), aclararon que tenían que verificar cómo se realizaría este pago, ya que podría afectar los equipamientos.

#### 4. Proceso de Contratación

La modalidad tratada es la de Diálogo Empresarial con el fin de identificar las bases para la estructuración del proyecto y que sea consecuente con la fijación de reglas, requisitos y condiciones a establecer.

Este diálogo se encuentra descrito en el manual de contratación y gestión de negocios Parte II, capítulo II, numeral 2.1 y 2.1.2: Ejecución de proyectos urbanísticos, inmobiliarios y de vivienda se define así:

- Diálogo Empresarial.
- Reglas de Selección.
- Propuestas de participantes del D.E.
- Contrato de Colaboración Empresarial.

En cuanto a los criterios ponderables, se solicita revisar lo siguiente:

FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE
Premios o menciones para el equipo de diseño del proyecto:	Uno de los perfiles del equipo de la etapa 1, deberá acreditar un premio de arquitectura en categoría de diseño urbano, diseño de espacios comerciales, espacio público, paisajismo y/o afines o un primer puesto en un concurso público de arquitectura.	10,00

Lo anterior, en razón a que los estructuradores expresaron que, para este criterio, el puntaje es demasiado alto, no es medible y no aporta en mayor medida, ya que los estudios y diseños no son efectuados por ellos. Para esto, RenoBo revisará el tema.

Igualmente, se corrigió el siguiente error:

Criterio diferencial empresas y emprendimiento de mujeres	Ley 2069 de 2020 y Decreto 1860 de 2021	0,5
---	---	-----

Se ajustó el puntaje, ya que la cifra correcta era 5.

En cuanto a los requisitos financieros, para el Indicador del Capital de Trabajo, en el índice requerido lo solicitado es el 25% del presupuesto oficial, sin embargo, se propuso que fuese mayor, lo cual también se revisó y/o ajustó según lo evaluado por RenoBo.







Tal como lo cita en su escrito, el artículo 546 del Decreto 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, establece que la participación en el efecto plusvalía, se determinará y liquidará para los predios que como consecuencia de las decisiones adoptadas en el dicho Plan, configuren el hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.

Secundamente el numeral 2 del mismo artículo, dispone que la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación, renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas en dicho Plan, con lo cual se puede deducir en el marco del Decreto 555 de 2021, no habrá lugar a la solicitud de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, para los predios ubicados en tratamientos arriba señalados entre los cuales se

Del análisis realizado y expuesto, se indicó que de acuerdo al Decreto 555 de 2021, en su artículo 546 y seguido del numeral 2 del mismo artículo, establece otros elementos distintos, por lo cual no aplica la plusvalía para este caso.

## 2. Gestión Predial

Se indica que para su administración, se constituye una fiducia y su planteamiento se da a partir de etapas de los predios que se tienen transferidos material y jurídicamente a Renobo.

**Predios entregados materialmente y que son correspondientes a la Unidad Funcional 1**

**Resolución 4704 de 03 de octubre de 2023**

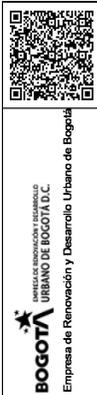
No	RT	Matrícula segregada Zona de oportunidad 1	Matrícula segregada Zona de oportunidad 2	Matrícula matriz
1	7051C	050N20928581	N/A	050N20337050
2	11085A	50N-20930325	050N20928576	050N20328784
3	11086A	050N20330814	050N20928578	050N20330814

**Resolución 4703 de 03 de octubre de 2023**

No	RT	Matrícula segregada Zona de oportunidad 1	Matrícula segregada Zona de oportunidad 2	Matrícula matriz
1	11170 A	50N 20928583	50N 20928584	50N-20337255

Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Se manifestó el avance frente a 43 predios solicitados en transferencia y administración, en el marco del convenio 1007 de 2023, celebrado entre la Empresa RENOBO, la Secretaría de Hábitat y el IDU. Mencionando que los predios transferidos se encuentran completamente saneados.



## PREDIOS SOLICITADOS EN TRANSFERENCIA Y ADMINISTRACIÓN

No	Lot Código	Folio de Matrícula Inmobiliaria	CHP	RT	Observación IDU
1	9217042099	50N-20337255	AAA0214LECX	11170	Predio IDU
2	9232094002	50N-20330814	AAA0161XWDE	11086	Predio IDU
3	9232074097	50N-20328784	AAA0161XUCN	11085	Predio IDU
4	9232071094	50N-20337050	AAA0161SXCN	7051 B	Predio IDU
5	9234093097	50N-20335538	AAA0280PEBS	11087	Predio IDU
6	9262099001	50N-20321624	AAA0160OTPP	6999 D	Predio IDU
7	9224062099	50N-20294993	AAA0160TUFT	6966	Predio IDU
8	9206086002	50N-01167657	AAA0130ATDE	6954	Predio IDU
9	9206087015	50N-1080932	AAA0130ATW W	7038	Predio IDU
10	9206087014	50N-609794	AAA0130ATUH	6985	Predio IDU
11	9206087013	50N-614641	AAA0130ATTD	6986	Predio IDU
12	9206087018	50N-00513485	AAA0130ATZE	7034	Predio IDU
13	9206087012	50N-621882	AAA0130ATSY	6987	Predio IDU
14	9206087019	50N-315229	AAA0130AUAF	7035	Predio IDU
15	9206087011	50N-62985	AAA0130ATRJ	6988	Predio IDU
16	9206087020	50N-304996	AAA0130AUBR	7027	Predio IDU
17	9206087010	50N-576948	AAA0130ATPA	6990	Predio IDU
18	9206087021	50N-1152267	AAA0130AUCX	7036	Predio IDU
19	9206087009	50N-248490	AAA0130ATOM	6991	Predio IDU
20	9206087008	50N-911244	AAA0130ATNX	7039	Predio IDU
21	9206087007	50N-81224	AAA0130ATMR	7029	Predio IDU
22	9206090011	50N-20006628	AAA0130AUXX	6960 B	Predio IDU
23	9206090018	50N-20042465	AAA0130AWFT	7230	Predio IDU
24	9206090013	50N-107145	AAA0130AWAF	6949	Predio IDU
25	9206090006	50N-20187243	AAA0130AUTO	6942	Predio IDU
26	9206090005	50N-20187244	AAA0130AUSK	6944	Predio IDU
27	9206090004	50N-20187245	AAA0130AURU	6947	Predio IDU
28	9206090002	50N-20187247	AAA0130AUOE	6946	Predio IDU
29	9224029099	50N-20343627	AAA0161FPDM	6964	Predio IDU
30	9224029097	50N-20340328	AAA0134HTMS	6874 A	Predio IDU
31	9206090001	50N-20340329	AAA0130AUNN	6874 A	Predio IDU
32	9224029098	50N-20330988	AAA0161FQHK	6950	Predio IDU
33	9224029099	50N-640027	AAA0134HTBR	6953	Predio IDU
34	9236098003	50N-640032	AAA0144JTRJ	6952	Predio IDU
35	9236098002	50N-640030	AAA0144JTPA	6951	Predio IDU
36	9232017096	50N-20543430	AAA01358ZKC	7052 A	Predio IDU
37	9224012094	50N-00640025	AAA0134HTJH	6971	Predio IDU
38	9232066099	50N-1132441	AAA0129FHLH	6935	Predio IDU
39	9232066096	50N-20338074	AAA0272TPW W	6935	Predio IDU
40	9224029096	50N-640031	AAA0134HTKL	6965	Predio IDU
41	9232074096	50N-20326785	AAA0161XUDE	11085	Predio IDU

### 3. Cronograma del Proyecto

## Cronograma etapa 1 URB:

🕒 96 MESES (HITOS):



Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

## Cronograma etapa 2 URB:

🕒 132 MESES (11 años):

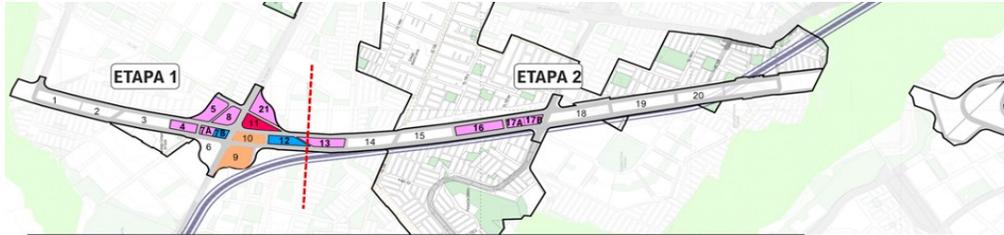


Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Como entidad contratante se debe contar con un instrumento jurídico, técnico y financiero, con el fin de poder obtener las licencias de urbanización para poder ir a la Fase 2. Un primer pago se da por la captura del valor del suelo correspondiente al 25%, equivalente a \$21.051, para pago en el año 2025, con lo cual se realizarán estudios y diseños de equipamiento público y con licencias de urbanización se inicia la fase 3. Se obtendría otro pago de 25% a 24 meses, equivalente a \$21.051, por captura de valor del suelo, condicionante para dar inicio al contrato, donde se obtendría licencia de urbanismo, formulación de la actuación estratégica y aprobación de diseños técnicos. Se estima para construir equipamiento público 0,3 billones de pesos.



## 4. Priorización de Equipamiento



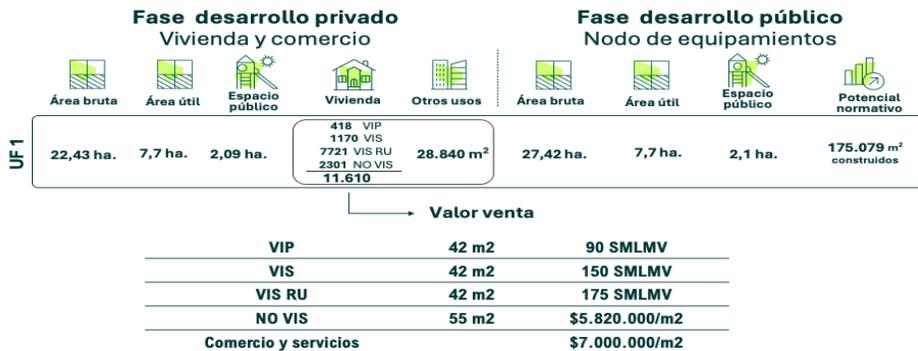
ETAPA	LOTES	ÁREA TERRENO	ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA CONSTRUIDA	PRIORIZACIÓN
1	9 + 10	24.760,43 m <sup>2</sup>	18.205,17 m <sup>2</sup>	CAMPUS UNIVERSITARIO	59.735,00 m <sup>2</sup>	
	11	7.635,29 m <sup>2</sup>	4.610,69 m <sup>2</sup>	MULTIFUNCIONAL CULTURAL	16.000,00 m <sup>2</sup>	Nivel 1
	7B	3.273,85 m <sup>2</sup>	3.080,41 m <sup>2</sup>	MULTIFUNCIONAL CUIDADO ADULTO MAYOR COLEGIO (1 COLEGIO COMPLETO)	5.947,00 m <sup>2</sup>	Nivel 2
	12	5.912,60 m <sup>2</sup>	4.380,71 m <sup>2</sup>		10.650,00 m <sup>2</sup>	
	4 + 5 + 7A + 8	29.173,49 m <sup>2</sup>	22.880,56 m <sup>2</sup>	HOSPITAL	30.000,00 m <sup>2</sup>	Nivel 3
21	5.683,80 m <sup>2</sup>	4.206,01 m <sup>2</sup>	MULTIFUNCIONAL SALUD Y CIUDAD INTELIGENTE (1 CENTRO SALUD)	3.500,00 m <sup>2</sup>		
2	13	7.222,72 m <sup>2</sup>	5.800,61 m <sup>2</sup>	MULTIFUNCIONAL SEGURIDAD Y CONVIVENCIA MULTIFUNCIONAL PRIMERA INFANCIA MULTIFUNCIONAL EDUCACIÓN	11.000,00 m <sup>2</sup>	Nivel 3
	16 A	5.462,21 m <sup>2</sup>	4.047,01 m <sup>2</sup>		10.297,00 m <sup>2</sup>	
	16 B + 17	15.880,16 m <sup>2</sup>	10.682,07 m <sup>2</sup>		27.950,00 m <sup>2</sup>	
		105.004,55 m <sup>2</sup>	77.893,24 m <sup>2</sup>		175.079,00 m <sup>2</sup>	

Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Se detalla por etapas, indicando sus lotes, el área de terreno, área útil, área construida y se indica los usos como campus universitario, multifuncional cultural, cuya priorización corresponde a nivel 1, multifuncional denominado cuidado adulto mayor, un colegio, cuyo nivel de priorización es 2, un hospital, multifuncional seguridad y convivencia, multifuncional primera infancia y multifuncional educación, cuyo nivel de priorización es nivel 3. Se estima 364 mil millones para construir equipamiento público.

## 5. Modelo Financiero

### Supuestos Unidad Funcional 1



Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Se indica en una fase de desarrollo privado de vivienda y comercio un área bruta de 22,43 ha, un área útil de 7,7 ha, espacio público de 2,9 ha, en vivienda se estima la construcción de 418 unidades VIP, 1170 VIS, 7721 VIS RU, 2031 NO VIS, otros usos 28.880 m<sup>2</sup>. En la fase de desarrollo público – nodo de equipamientos, se estima un área bruta de 27,42 ha, un área útil de 7,7 ha, espacio público de 2,1 ha y 175.079 m<sup>2</sup> construidos.



ITEM	ETAPA 1			ETAPA 2			TOTAL: UNIDAD FUNCIONAL 1		
	m2 - Un	VALOR	%	m2 - Un	VALOR	%	m2 - Un	VALOR	%
<b>TOTAL VENTAS (Vivienda + Comercio)</b>	<b>3.868 un</b>	<b>\$ 913.251</b>	<b>100%</b>	<b>7.742 un</b>	<b>\$ 1.851.883</b>	<b>100%</b>	<b>11.610 un</b>	<b>\$ 2.765.133</b>	<b>100%</b>
CARGAS GENERALES	267.040 m2	\$ 16.413			\$ -			\$ 16.413	0,6%
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POT		\$ 10.159	1%		\$ 13.848	1%		\$ 24.007	0,9%
CARGAS LOCALES		\$ 28.726			\$ 47.510			\$ 76.004	2,7%
<b>TOTAL OBLIGACIONES CARGAS</b>		<b>\$ 55.298</b>	<b>6%</b>		<b>\$ 61.357</b>	<b>3%</b>		<b>\$ 116.424</b>	<b>4,2%</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$ 465.070</b>	<b>51%</b>		<b>\$ 896.842</b>	<b>48%</b>		<b>\$ 1.361.912</b>	<b>49%</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 199.089</b>	<b>22%</b>		<b>\$ 391.746</b>	<b>21%</b>		<b>\$ 590.835</b>	<b>21%</b>
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>\$ 719.456</b>	<b>79%</b>		<b>\$ 1.349.946</b>			<b>\$ 2.069.171</b>	
<b>TOTAL COSTOS SIN LA ALO</b>		<b>\$ 719.456</b>	<b>79%</b>		<b>\$ 1.349.946</b>			<b>\$ 2.069.171</b>	
<b>UTILIDAD DEL PROYECTO</b>		<b>\$ 109.590</b>	<b>12%</b>		<b>\$ 222.226</b>	<b>12%</b>		<b>\$ 331.816</b>	<b>12%</b>
<b>Valor Residual sin ALO</b>		<b>\$ 84.205</b>	<b>9%</b>		<b>\$ 279.711</b>	<b>15%</b>		<b>\$ 364.147</b>	<b>13,2%</b>
<b>Valor a cubrir con Obras de Urb - Fase Publica</b>		<b>\$ 11.640</b>			<b>\$ 2.010</b>			<b>\$ 13.651</b>	<b>\$ 350.496</b>
m2 Equip publico const x captura de valor	\$ 5,63	\$ 12.892		\$ 5,63	\$ 49.339		\$ 5,63	\$ 62.272	
m2 Equip publico const x captura de valor + obligacion carga local de equip		\$ 19.209			\$ 60.273			\$ 79.523	
<b>Financiación Pública</b>	<b>\$ 317.000</b>	<b>\$ 59.735</b>				<b>0%</b>	<b>\$ 317.000</b>	<b>\$ 59.735</b>	
m2 Const Equipamientos Totales							175.079 m2		
<b>Total m2 Const Equip Publico - ET 1 Urb Priorizados</b>	<b>125.832 m2</b>			<b>49.247 m2</b>			<b>175.079 m2</b>	<b>\$ 1.228.880</b>	
m2 resultante de financiación + captura + crag local	19.209 m2			60.273 m2			79.482 m2	45%	
m2 resultante de financiación Nacional	59.735 m2						59.735 m2	34%	
Porcentaje Ejecución	83%			122%			80%	-20%	-\$ 547.964

Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Se esboza el modelo financiero calculado en las etapas 1 y 2 y el total de la unidad funcional 1, teniendo como referencia el total de ventas (vivienda + comercio), las cargas generales, obligaciones urbanísticas POT, cargas locales, costos directos, costos indirectos y la utilidad del proyecto.

## 6. Criterios de Ponderación

FACTOR	CRITERIO	PUNTAJE
Mayor captura de valor <b>Etapa 1</b>	Otorga puntos en función del <b>mayor valor ofertado para la etapa 1</b> de suelo a precios constantes de 2023.	<b>40</b>
Mayor captura de valor <b>Etapa 2</b>	Otorga puntos en función del <b>mayor valor ofertado para la etapa 2</b> de suelo a precios constantes de 2023.	<b>20</b>
Anticipar plazos para pagar la captura de valor <b>Etapa 1</b>	Otorga punto del <b>menor plazo del último pago presentado</b> , en función de los porcentajes mínimos establecidos para la etapa 1.	<b>30</b>
Anticipar plazos para pagar la captura de valor <b>Etapa 2</b>	Otorga punto del <b>menor plazo del último pago presentado</b> , en función de los porcentajes mínimos establecidos para la etapa 2.	<b>10</b>
<b>TOTAL:</b>		<b>100 PUNTOS</b>

**Tenga en cuenta** | En caso de empate se adjudica al oferente con la mayor cantidad de viviendas VIS escrituradas en los últimos 3 años, contado a partir de la fecha de la propuesta.

Fuente: Datos del proyecto y su formulación: Documento PPT Diálogo Empresarial, sesión 2

Se realizó la socialización y explicación de los factores tenidos en cuenta, el criterio y el puntaje obtenido por cada ítem en las ofertas presentadas. Se preciso a manera de ejemplo la calificación de acuerdo a la oferta presentada, teniendo en cuenta el número de pagos máximo; los montos de pago en el tiempo no pueden ser menores a los porcentajes estipulados; para la ponderación se toma con el número de meses máximo del último pago.

Se puede determinar un menor número de pagos, los porcentajes deben sumar el 100% sin ser menores a los establecidos en cada pago. Se indica que el mes cero se dará cuando se cuente con estudios y licencias para la etapa 1, que permitan comenzar obras de urbanismo y será determinado en comité fiduciario.



## 7. Clasificación de Riesgos

Se indicó que los riesgos deben ser tenidos en cuenta, según la Guía de Colombia Compra Eficiente, y los procesos se deben analizar desde la planeación, selección, contratación y ejecución. Se esboza la matriz de riesgos elaborada indicando la causa que origina el riesgo detectado, la descripción del riesgo, a quien se le asigna y su tratamiento.

### Recomendaciones Oficina de Control Interno – informe octubre de 2023:

1. Contar con el instrumento normativo, de manera que le dé piso jurídico a la actuación estratégica, como a las funciones del operador urbano.
2. Establecer un cronograma frente a la conformación del esquema fiduciario que requiere el proyecto, a fin de establecer la fecha en la cual inicia su operación.
3. Comunicar a la Oficina de Control Interno, la creación de una nueva fiducia a fin de comunicarlo a la Contraloría de Bogotá, conforme lo indica la norma.
4. Establecer línea de tiempo y cronograma de la entrega total de los predios por parte del IDU, establecida para final del año 2023
5. Evaluar el riesgo de la no entrega total de los predios por parte del IDU, antes de finalizar la vigencia 2023.
6. Efectuar seguimiento y constatar por el área que corresponda de la Empresa, acerca de “que la línea del metro no interferirá en el proyecto, mencionando que la ciudadela tiene prioridad, y que esto se realiza, con el fin de que haya claridad y no exista incertidumbre en la ejecución del proyecto” e informar a los estructuradores interesados en el negocio.
7. Estudiar el criterio “Premios o menciones para el equipo del diseño del proyecto” en cuanto a su aporte al objeto del negocio y el puntaje de calificación asignado al mismo. Una vez definido el tema, ajustar las condiciones del negocio en lo que corresponda.
8. En cuanto a la comisión el operador urbano, es importante que se verifique la forma como se efectuaría este pago, y si es factible que afecte los equipamientos.
9. Efectuar los ajustes del valor asignado al criterio diferencial empresas y emprendimiento de mujeres, en la documentación correspondiente.
10. Establecer cronograma final ajustado del negocio, una vez tratados y ajustados los temas a que haya lugar, objeto de estas mesas de trabajo y socializarlo a quienes corresponda.
11. En la matriz de riesgos del negocio considerar retrasos en la adjudicación, o la posible no adjudicación del mismo y la manera de controlarlo. De igual manera aplica para el esquema fiduciario.
12. Generar la documentación soporte, incluidas las listas de asistencia y grabaciones (en caso de existir), actas y demás que se considere, de las mesas de diálogo empresarial, con el propósito de disponer de la misma, en caso de requerir su consulta o soporte de lo tratado.
13. Incluir el estado final del proyecto al terminar la vigencia, en el Informe de Empalme, dado el posible cambio de administración.
14. Informar a la Junta Directiva, los principales aspectos gerenciales del Informe de Empalme, elaborado por la Empresa.

## 2. DOCUMENTOS DE LA FASE CONTRACTUAL Y PRECONTRACTUAL DEL CONTRATO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL ADJUDICADO EL 22 DE DICIEMBRE A LA FIRMA CONSTRUCTORA LAS GALIAS. CONTRATO 430 DE 2023.

Se observa en la plataforma SECOP el Contrato No. 430-2023 que tiene por objeto *“REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN INTEGRAL DE LA UNIDAD FUNCIONAL 1, DENTRO DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA CIUDELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO, PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE URBANISMO Y LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS CORRESPONDIENTES EN EL SUELO TRANSFERIDO POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. – RENOBO”*. Enlace de SECOP donde se encuentra la documentación:

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5196985&isFromPublicArea=True&isModal=False>

## 3. CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL GOBIERNO NACIONAL Y EL DISTRITO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL MULTICAMPUS UNIVERSITARIO EN LA LOCALIDAD DE SUBA.

Enlace en SECOP del Convenio Interadministrativo No CO1.PCCNTR.5639099:

<https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5292832&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true>

## 4. ANTECEDENTES DE SEGUIMIENTO INTERINSTITUCIONAL Y DE ENTES DE CONTROL.

Es importante anotar que el Proyecto en su fase contractual (ejecución) tuvo seguimiento por parte de la Procuraduría General de la Nación, Contraloría de Bogotá, el Concejo de Bogotá, Congreso de la República y Veeduría Distrital.

Cabe anotar que la Empresa atendió y suministró la información requerida por todas las instituciones antes mencionadas.

## 5. INFORME FINAL ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN - PAD 2024 CÓDIGO DE AUDITORÍA NO. 197 CIUDELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO-CONTRATO 430 DE 2023, RADICADO E2024004279 DEL 17 DE MAYO DE 2024,

La Contraloría de Bogotá se pronunció mediante INFORME FINAL - DIRECCION DE REACCIÓN INMEDIATA- ACTUACIÓN ESPECIAL FISCALIZACIÓN AUD 197- CIUDELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO-CONTRATO 430 DE 2023, radicado E2024004279 del 17 de mayo de 2024, en el cual se comunican los resultados de la Actuación Especial ya mencionada.



Frente a su contenido, es importante anotar que el informe emitido identificó los siguientes hallazgos:

7.2.1 Hallazgo Administrativo por fallas en la planeación contractual, por estudios insuficientes de viabilidad del Contrato de Colaboración Empresarial No. 430- 2023 en contravía de las disposiciones de los artículos 2 y 209 de la Constitución Política de Colombia.

7.2.2 Observación administrativa con presunta incidencia disciplinaria por la falta de trazabilidad en la toma de decisiones de las condiciones técnicas del proceso licitatorio. De acuerdo con el análisis efectuado a la respuesta remitida, se aceptan los argumentos planteados y se retira la observación de este informe.

7.2.3 Hallazgo administrativo con presunta incidencia disciplinaria en la determinación del valor del uso del suelo.

## 8. CUADRO CONSOLIDADO DE HALLAZGOS DE ACTUACIÓN ESPECIAL DE FISCALIZACIÓN.

TIPO DE HALLAZGOS	CANTIDAD	VALOR (En pesos)	REFERENCIACIÓN
1. Administrativos	2	N.A.	7.2.1 7.2.3
2. Disciplinarios	1	N.A.	7.2.3
3. Penales	N.A.	N.A.	N.A.
4. Fiscales	N.A.	N.A.	N.A.

N.A: No aplica

En cuanto al control fiscal interno, tenemos:

*El control fiscal interno relacionado al cumplimiento normativo en la etapa precontractual y contractual del contrato 430 de 2023 “para la construcción de la ciudadela educativa y del cuidado en la localidad de Suba”, implementado en la entidad Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y en cumplimiento de los principios de la gestión fiscal, en cuanto a la existencia y el diseño de sus controles obtuvo una calificación de 73.13% valorándose como parcialmente adecuado. Adicionalmente, en cuanto a la efectividad de los controles su calificación fue de 83.75% que lo valora como efectivo, calificaciones que permiten evidenciar que el conjunto de mecanismos, controles e instrumentos establecidos para salvaguardar los bienes, fondos y recursos públicos puestos a su disposición, garantizan su protección y adecuado uso; así mismo, permiten el logro de los objetivos institucionales; en consecuencia, la calidad y eficiencia del control fiscal interno obtuvo una calificación de 81.09% valorado como eficiente.*

Plan de Mejoramiento:

A fin de lograr que la labor de control fiscal conduzca a que los sujetos de vigilancia y control fiscal emprendan acciones de mejoramiento de la gestión pública, respecto de cada uno de los hallazgos comunicados en este informe, la Empresa elaboró y presentó el plan de mejoramiento para solucionar las deficiencias puntualizadas y atender los principios de la gestión fiscal, presentado a la Contraloría de Bogotá D.C., a través del Sistema de Vigilancia y Control Fiscal –SIVICOF-, en la forma, términos y con el contenido previsto en



la normatividad vigente (Resolución Reglamentaria No. 036 del 28 de diciembre de 2023):



1	Incluir en la matriz de riesgos de los procesos de contratación adelantados por la Empresa, en el marco de la vinculación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, el riesgo y las acciones de mitigación asociadas, correspondientes a la gestión de los recursos necesarios para adelantar el proyecto incluido la gestión predial efectiva, que deben ser aplicadas de acuerdo con la naturaleza de cada proceso.	Matrices de riesgo y mitigación asociada a los procesos ejecutados	(Matriz de riesgo con acciones de mitigación / número de procesos adelantados)*100	1	Dirección Contratación - Dirección Técnica Predial Dirección Técnica Estructuración de Proyectos	2024/05/20	2024/12/31
2	Incluir en la lista de chequeo de procesos contractuales que tienen el componente de gestión predial, un documento que identifique el cronograma para la adquisición de los predios que hacen parte del proyecto.	Lista de chequeo que incluya confirmación de la disposición de cronograma de adquisición predial	Lista de chequeo actualizada, socializada y publicada en el SIG	1	Dirección de Contratación - Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos	2024/05/20	2024/12/31
1	Actualizar el documento "GI-55 Guía sobre la etapa precontractual, las modalidades de selección de contratistas y vinculación de colaboradores empresariales de la Empresa V2", incluyendo un punto de control que permita verificar la existencia del documento que justifique las modificaciones técnicas, jurídicas y/o financieras que se presenten en los procesos contractuales adelantados por la Empresa.	Documento GI55 - Guía Etapa Precontractual actualizada	Guía actualizada, socializada y publicada en el SIG	1	Dirección de Contratación - Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos	2024/05/20	2024/12/31

## 6. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO

### **DIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN - RECOMENDACIÓN DE ANÁLISIS PERTINENCIA DE SUSPENSIÓN PROCESO RENOBO-IS-09-2023 ASOCIADO CON LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO – RADICADO I2024000135 DEL 25/01/2024:**

*Actualmente se encuentra en curso el proceso de INVITACIÓN SIMPLIFICADA No. RENOBO-IS-09-20231 , cuyo objeto es la “CONFORMACIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO CUYA FINALIDAD SERÁ LA RECEPCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LOS ACTIVOS APORTADOS POR LOS FIDEICOMITENTES O LOS TERCEROS INTERVINIENTES (PÚBLICOS O PRIVADOS) DE MANERA QUE SE PERMITA Y FACILITE LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN, EJECUCIÓN Y OPERACIÓN DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA “CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO” - AE EC -”.*

*Por otra parte, el día 19 de enero de 2024, se suscribió acta de suspensión con el Colaborador Empresarial, en el marco del Contrato No. 430-2023 que tiene por objeto “REALIZAR LA ESTRUCTURACIÓN, DESARROLLO Y EJECUCIÓN INTEGRAL DE LA UNIDAD FUNCIONAL 1, DENTRO DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO, PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS DE URBANISMO Y LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS CORRESPONDIENTES EN EL SUELO TRANSFERIDO POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. – RENOBO”, por un término de seis (6) meses contados desde la fecha de la suscripción del acta; o hasta la fecha del acto administrativo mediante la cual se adopte el nuevo Plan de Desarrollo Distrital para la vigencia 2024-2027, si esta condición ocurre primero; de acuerdo a justificación informada por el Supervisor mediante solicitud y al acta de suspensión,*

documentos que se anexan a la presente comunicación.

Así mismo se cuenta con la recomendación efectuada en visita administrativa practicada por la Contraloría de Bogotá el día 22 de enero de 2024.

Por lo anterior, y atendiendo a que el proceso de INVITACIÓN SIMPLIFICADA No. RENOBO-IS-09-2023, está asociado con la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, consideramos pertinente que se analice por parte de la Subgerencia que obra como ordenadora del gasto, "facultada para iniciar los procesos de selección, dirigirlos y escoger al (los) contratista (s) de la (s) oferta (s) más favorable (s) y en general ejercer la potestad de disposición y regulación en nombre y representación de LA EMPRESA."2, la conveniencia de suspender este proceso de contratación. El proceso se encuentra en fase de observaciones al informe de evaluación preliminar de ofertas y de acuerdo con la Adenda No. 4 publicada el 2 de enero de 2024, mediante el cual se modificó el cronograma, está prevista la respuesta a observaciones y publicación del informe de evaluación definitivo para el 5 de febrero de 2024, con decisión y comunicación de la mejor oferta para el 12 de febrero de 2024.

Desde el punto de vista jurídico contractual se considera viable la suspensión del proceso por un término igual al de la suspensión del contrato 430-2023.

## **7. ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO CIUDADELA DE LA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.**

El artículo 480 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, estableció la priorización de las Actuaciones Estratégicas, dentro de las cuales se encuentra la Ciudadela Educativa y del Cuidado. Por su parte, la Resolución 074 del 13 de enero de 2023 "Por la cual se adopta las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado", dispuso la vinculación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano como Operador Urbano para la referida Actuación Estratégica.

De otro lado, la adopción del 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 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", enmarcó el proceso de formulación de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado radicada por la Secretaría Distrital del Hábitat ante la Secretaría Distrital de Planeación, entidad que verificó que la formulación radicada cumplía con lo dispuesto en el Decreto Distrital 558 de 2023, en el sentido de corresponder a lo dictaminado por las Directrices para la Definición de lo Público. Como resultado de un proceso de formulación liderado por la Secretaría Distrital del Hábitat y en el que concurrió RenoBo en su calidad de Operador Urbano, se expidió el Decreto 612 del 20 de diciembre de 2023 "Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado y se dictan otras disposiciones".

Así las cosas, la AE Ciudadela Educativa y del Cuidado adoptada consta de tres (3) unidades funcionales y un área que se desarrollará mediante licenciamiento directo, con el fin de alcanzar el objetivo general consistente en "Configurar un ámbito de revitalización urbana y movilidad sostenible que aporte, con criterios de proximidad y multifuncionalidad, a la satisfacción de las necesidades y déficits de espacio público, equipamientos y viviendas, a través de una intervención urbana integral y de oportunidad, que contempla la ejecución del Corredor Verde de la segunda línea del Metro de Bogotá, la ejecución de la ALO, Reservas de la estructura funcional y del cuidado, sus acciones complementarias, y la articulación de las Reservas



*Distritales de Humedal” (artículo 4° del DD 620). En la unidad funcional 1, la AE-CEC se prevé la localización de los equipamientos sociales.*

Ahora bien, con la llegada de la nueva Administración Distrital y la formulación del Plan Distrital de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas y el Plan Plurianual de Inversiones para Bogotá D.C para el período 2024-2027: *“Bogotá Camina Segura”*, aprobado mediante Acuerdo 927 de 2024, las condiciones de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado se modificaron, en particular en lo que tiene que ver con el uso de los predios de la Reserva Vial de la ALO Norte. En ese sentido, el numeral 4 del artículo 300 del mencionado Acuerdo, priorizó la construcción de la ALO Norte entre Calle 80 y Calle 153 y sus conectantes por Avenida Suba y Tabora como proyecto de infraestructura de movilidad para Bogotá D.C.

*Así mismo, de acuerdo con el Parágrafo 2 del mismo artículo precisó que “Los predios que fueron adquiridos por el Distrito Capital para las zonas de reserva vial de los proyectos estratégicos viales listados en el presente artículo, deben destinarse exclusivamente a las soluciones de movilidad. En las áreas que no se requieran para la ejecución de los proyectos de movilidad, según los estudios que se adelanten, solo se podrán desarrollar actividades asociadas a la necesidad de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado, y las demás actividades en el Decreto 493 de 2023 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, la destinación del uso de vivienda se encuentra restringida en los predios objeto de la reserva vial de la ALO Norte y, solo a partir de los estudios que determinen los diseños viales determinarán las franjas resultantes que permitan la destinación a espacios público y usos dotacionales complementarios.

Esta situación tuvo efecto sobre RenoBo en el marco de la ejecución de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, especialmente en lo que atañe al Contrato de Colaboración Empresarial No.430 de 2023 suscrito con la Constructora Las Galias cuyo objeto era *“ Realizar la estructuración, desarrollo y ejecución integral de la Unidad Funcional 1, dentro de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado para llevar a cabo las obras de urbanismo y los proyectos inmobiliarios correspondientes en el suelo transferido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C-Renobo”*.

En ese orden de ideas, dado que el contrato mencionado contenía en la cláusula séptima la opción de terminación por mutuo acuerdo, ante el cambio de las condiciones para el uso de los predios que componen la reserva vial para la ALO Norte, las partes firmantes del contrato decidieron aplicar esa cláusula.

Es preciso aclarar que, la finalización por mutuo acuerdo del Contrato de Colaboración Empresarial No. 430 de 2023 no es óbice para el desarrollo de equipamientos sociales, de acuerdo con lo previsto en el precitado parágrafo 2 del artículo 300 del Acuerdo 927 de 2024. Lo anterior, permite que en el área correspondiente a la Unidad Funcional 1 de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado aún se pueda desarrollar una oferta de espacio público y equipamientos, una vez se definan los estudios y la priorización de ejecución, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal, en el entendido en que son decisiones que están en este momento en curso y a cargo de otras entidades tales como Secretaría Distrital de Movilidad, Secretaría Distrital del Hábitat, Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Educación y las entidades que lideran la prestación los servicios sociales y del cuidado de la Ciudad.





En la actualidad, la Actuación Estratégica Ciudadela y del Cuidado continua vigente, y para su desarrollo se requiere la estructuración de las unidades funcionales, para que, en los términos del artículo 36 del DD 620 y en concordancia con el artículo 4 del Decreto Distrital 558 de 2023, se precisen “las fases de desarrollo que contemplen la cuantificación de las obras en términos de costos, magnitud y tiempos de ejecución, así como la identificación de áreas y costo de los suelos requeridos, desarrollos inmobiliarios esperados, así como la identificación y formalización de fuentes e instrumentos de financiación, con el fin de viabilizar el cierre de financiero. No obstante, la gestión, estructuración y construcción de equipamientos en la Unidad Funcional 1, es responsabilidad de las entidades que hacen parte del Sistema Distrital de Cuidado - SIDICU.

## **8. CONVENIOS SUSCRITOS POR LA EMPRESA, ASOCIADOS AL PROYECTO CIUDADELA DE LA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, suscribió en el marco de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado los siguientes convenios:

a. Convenio 1007 del 27 de junio de 2023 suscrito por la Secretaría Distrital del Hábitat, el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, por un plazo de ejecución de seis (6) años cuyo objeto es “*Aunar esfuerzos para formular, estructurar, ejecutar y operar la Actuación Estratégica - Ciudadela Educativa y del Cuidado 3 AE CEC y llevar a cabo de manera coordinada las funciones establecidas en el artículo 582 del Decreto Distrital 555 del 2021 y demás normatividad que lo modifique, adicione o sustituya o las que exija el cumplimiento de este objeto en el marco de sus funciones y competencias, de conformidad con las obligaciones específicas indicadas en el presente convenio*”.

Dentro de las responsabilidades específicas más relevantes de RenoBo en el citado convenio se encuentran: • *Definir el (los) mecanismo (s) de administración y gestión de los suelos y de los recursos dinerarios o en especie de la AE CEC, en aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.* • *Estructurar el esquema jurídico, de gobernanza del (los) patrimonio (s) autónomo (s) a constituir para la formulación, estructuración, ejecución y operación de la AE CEC.* • *Definir los instrumentos jurídicos que se estimen pertinentes para gestionar la AE CEC, y recibir, administrar e invertir los recursos dinerarios, en especie, o derechos e inmuebles asociados a esta, así como determinar la estructura de negocio de la actuación.* • *Elaborar los términos de referencia (TDR) para el proceso de, selección, adjudicación y contratación de la sociedad fiduciaria que actuará como administradora del(los) patrimonio(s) autónomo(s) y/o el(los) instrumentos a que haya lugar para el manejo y destinación de los recursos dinerarios, en especie, derechos e inmuebles de la AE CEC.* • *Constituir el(los) patrimonio(s) autónomo(s) y/o el(los) instrumentos a que haya lugar para el manejo y destinación de los recursos dinerarios y/o en especie, derechos y/o los inmuebles.* • *Elaborar los términos de referencia (TDR) para la convocatoria pública que permita elegir el Desarrollador Privado de la AE CEC, para que formule, estructure, diseñe, construya, dote y entregue la infraestructura pública social, de espacio público, equipamiento y/o vial en el ámbito de la actuación.* • *Gestionar la transferencia y/o aporte del suelo público del IDU, DADEP, ETB, EAAB, CODENSA, EMB u otras entidades a que haya lugar, así como el suelo privado, ubicado en el ámbito de la AE*

CEC, de manera que se permita la implementación de la actuación estratégica. • Desarrollar las acciones y actuaciones administrativas que faciliten la gestión predial para la consolidación del suelo sobre el que se desarrollarán los proyectos estratégicos de la AE CEC, de manera que se garantice la ejecución e implementación de la misma. Lo cual comprende entre otros, la realización de avalúos, ofertas de compra, promesas de compraventa, pago del precio de venta o del valor indemnizatorio, según sea el caso, la escrituración para la transferencia de los inmuebles, recibo de inmuebles, procedimiento de adquisición voluntaria y/o expropiación por vía administrativa cuando a ello hubiere lugar y en general todas las actividades o actos jurídicos necesarios para que la ERU y/o el mecanismo jurídico que se implemente adquiera y reciban los inmuebles requeridos para el desarrollo de la AE CEC. • Administrar los bienes inmuebles, suelos y recursos aportados por entidades públicas y/o privados por medio del (los) patrimonio (s) autónomo (s) definidos.

Por su parte, las principales obligaciones del IDU en el marco del convenio son: • Transferir a la Empresa de Renovación Urbana a título gratuito, los derechos reales del dominio de las áreas restantes de predios que no se requieran para el desarrollo del proyecto y/o la obra de infraestructura vial que hace parte de la zona de reserva de la Avenida Longitudinal del Occidente entre la Av. Calle 80 y Av. Calle 153, descritos en el Anexo Técnico del presente convenio, en los términos dispuestos en los artículos 163, 382, 383 y 483 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El párrafo de esa obligación específica del IDU dice “los bienes objeto de transferencia serán destinados para la implementación y el desarrollo de la AE CEC, en los términos del párrafo 3 del artículo 163 del Decreto 555 de 2021, en concordancia con el artículo 383 del mismo Decreto que autoriza la transferencia de las áreas restantes para el desarrollo de actuaciones de interés público, sin importar el resultado de la operación en la entidad cedente. En el evento en que no se continúe con la formulación y la implementación de la AE CEC, la ERU deberá reintegrar la titularidad y administración de los predios al IDU “(subrayado fuera del texto). • Entregar materialmente los predios relacionados en el Anexo Técnico que hace parte integral de estos estudios previos y del convenio resultante, de manera directa a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá. A partir del momento en que se efectúe la entrega material, la ERU asumirá la custodia y administración de los bienes.

Conforme a las obligaciones del Convenio 1007 de 2023, RenoBo solicitó la trasferencia a título gratuito de los predios a favor de la RENOBO de conformidad con las estipulaciones y parámetros establecidos en el Anexo Técnico el Convenio. En consecuencia, el IDU, en cumplimiento de la cláusula primera del convenio, de cuarenta y uno (41) predios de su propiedad, segregó y/o subdividió cincuenta y cinco (55) predios (áreas de oportunidad). Conforme al referido Convenio, se transfirieron los derechos reales de dominio de seis (6) de predios y se realizó la entrega en administración de cuarenta y tres (43) predios, a la Empresa.

No obstante, a partir de la terminación por mutuo acuerdo del Contrato de Colaboración Empresarial No. 430 de 2023, suscrito entre constructora Las Galias y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, se hizo necesario transferir de nuevo al IDU los predios recibidos. En ese contexto, la Empresa reintegró la titularidad y administración de los predios al IDU, conforme a la entrega y transferencia realizada en la anualidad 2023, fueron restituidos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, toda vez que el Comité Técnico de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023, en sesión adelantada el 09 de julio de 2024, validó la ruta para el reintegro de estos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

Para ello, la Dirección Técnica de Gestión Predial en su calidad de miembro del Comité Técnico



de Seguimiento del Convenio 1007 de 2023 por delegación del Gerente General de la Empresa ha adelantado las siguientes acciones:

- Entrega material de predios al IDU \_ AE CEC - El 19 de julio de 2024, se llevó a cabo la diligencia de entrega material de las 49 áreas de oportunidad, que habían sido recibidas por la Empresa en el 2023. - Se firmaron las 49 actas que corresponden a la entrega de estas áreas a satisfacción del IDU. - En el mismo recorrido de entrega se levantaron los puestos de vigilancia que había dispuesto la Empresa.
- Transferencia de 6 predios al IDU \_ AE CEC - El 19 de julio de 2024 se expidió la Resolución 202 "Por la cual se transfieren a título gratuito seis (6) bienes fiscales a favor del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU".

- El 22 de julio de 2024, el acto administrativo de transferencia quedó inscrito bajo el código registral "01009 TRANSFERENCIA A TÍTULO DE REVERSIÓN GRATUITA", como se evidencia en la Anotación 4 de los folios de matrícula inmobiliaria 50N20928578, 50N20930325, 50N20928576, 50N20928581, 50N20928583 y 50N20928584.

- Mediante correo electrónico del pasado 20 de agosto de 2024, se informó a los miembros del Comité Técnico de Seguimiento al Convenio que la resolución de transferencia de los 6 predios se encontraba inscrita en la Anotación 4 de los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, retornando la titularidad de los predios a favor del IDU.

- En razón a lo anterior y considerando que las actividades de cierre se encuentran cumplidas, la Dirección Técnica de Gestión Predial, solicitó a la Secretaría Distrital del Hábitat la terminación y liquidación del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023, de conformidad con lo previsto en la cláusula décimosegunda del mismo.

b. Convenio Marco Interadministrativo No 3322 del 4 de diciembre de 2023 celebrado entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público-DADEP, la Agencia Distrital para la Educación Superior, la Ciencia y la Tecnología ATENEA y la Secretaría Distrital de Educación del Distrito, cuyo objeto es *"Establecer los lineamientos, reglas y acuerdos que permitan aunar esfuerzos técnicos, financieros, administrativos y operativos para el desarrollo de los proyectos de Multicampus Universitarios correspondientes a las localidades de Suba y Kennedy, con el fin de fortalecer la política de acceso y permanencia a la educación superior del Distrito", por un plazo de cinco (5) años.*

La principal obligación para RenoBo derivada del Convenio en mención es: • *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RenoBo se compromete a disponer y garantizar la disponibilidad de los predios previa transferencia por parte del IDU, para el desarrollo del proyecto Multicampus Universitario Suba, los cuales deberán estar libres de limitación de dominio, embargos y gravámenes que impidan la ejecución del objeto y las actividades relacionadas.*

Al respecto, es necesario aclarar que, dado que los predios destinados para el Multicampus de Suba transferidos a RenoBo por parte del IDU fueron devueltos a esta última entidad como se precisó en el acápite sobre el Convenio 1007 de 2023, esta obligación ya no se hace exigible para RenoBo.



## 9. ESTADO ACTUAL DEL CONTRATO 430 DE 2023, SUSCRITO CON CONSTRUCTORA LAS GALIAS.

Inicialmente, el Contrato de Colaboración Empresarial No. 430 de 2023 suscrito entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. en calidad de OPERADOR URBANO, y Constructora Las Galias S.A.S, en calidad de GERENTE DESARROLLADOR, se suspendió de común acuerdo desde el día 19 de enero de 2024 por un término de seis (6) meses contados desde la fecha de la suscripción del acta, o hasta la fecha del acto administrativo mediante la cual se adoptó el nuevo Plan de Desarrollo Distrital, si esta condición ocurre primero.

Posteriormente, aplicando la cláusula séptima de dicho contrató, permitió llegar a la decisión de mutuo acuerdo de terminar el contrato, con suscripción de acta de terminación de común acuerdo de fecha 11 de junio de 2024 la cual fue publicada en el sistema SECOP II, con ocasión a que fueron expuestos los análisis y las razones para no continuar con el proyecto, con soporte técnico, financiero y/o económico de la imposibilidad sobrevenida y no culposa, permitiendo no estar obligado a continuar con las etapas urbanísticas subsiguientes.

### Reseña:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. suscribió con la Constructora Las Galias, el Contrato de Colaboración Empresarial No. 430 de 2023 cuyo objeto era *“Realizar la estructuración, desarrollo y ejecución integral de la Unidad Funcional 1, dentro de La Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, para llevar a cabo las obras de urbanismo y los proyectos inmobiliarios correspondientes en el suelo transferido por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá D.C. – Renobo”*. En su clausulado de condiciones resolutorias, este contrato incluyó disposiciones que permitieran mitigar situaciones que pudieran generar una imposibilidad de ejecución sobrevenida, sin responsabilidad para las partes.

La cláusula en mención dispuso: *“CLÁUSULA SÉPTIMA – CONDICIONES SUSPENSIVAS, RESOLUTORIAS Y PLAZO EXTINTIVO: Las Partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad o negocial, acordamos como cláusulas suspensivas, resolutorias y plazo extintivo, lo siguiente: (...) 7.1. Las PARTES prevén que el contenido obligacional previsto en este contrato estará sujeto a la reglamentación contenida en el Decreto 612 del 20 de diciembre de 2023, y demás disposiciones que emitan las autoridades competentes en materia de la Actuación Estratégica CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO, condición que ha sido de conocimiento por parte de los interesados, habilitados, proponentes y desde luego por el colaborador empresarial seleccionado por lo que con la firma de éste contrato el Gerente Desarrollador se compromete a realizar y formalizar los ajustes que la mencionada reglamentación disponga con carácter vinculante. Cualquier imposibilidad sobrevenida y fortuita, no culposa, en la ejecución de una o más etapas o fases del proyecto conllevará la disolución del contrato, sin responsabilidad para las Partes. (...)”*. (negrilla fuera del texto original).

De lo anterior se desprende que en el Contrato de Colaboración Empresarial 430 de 2023, las partes firmantes de manera libre, voluntaria y con pleno conocimiento supeditaron la ejecución del contrato a una serie de condiciones que, en el evento de cumplirse, su consecuencia sería la terminación de este. Es decir, en armonía con el principio de la voluntad de las partes, estas determinaron el contenido, alcance y obligaciones del contrato, así como las condiciones de cumplimiento, ejecución, y terminación.



Es así que, la cláusula séptima permitió llegar a la decisión de mutuo acuerdo de terminar el contrato, con suscripción de acta de terminación de común acuerdo de fecha 11 de junio de 2024 la cual fue publicada en el sistema SECOP II, con ocasión a que fueron expuestos los análisis y las razones para no continuar con el proyecto, con soporte técnico, financiero y/o económico de la imposibilidad sobrevenida y no culposa, permitiendo no estar obligado a continuar con las etapas urbanísticas subsiguientes. Como consecuencia de lo anterior, los predios previamente transferidos por el IDU a la Empresa, se encuentran destinados de manera exclusiva a las soluciones de movilidad, previendo que en las áreas que no se requieran, solo se podrán desarrollar actividades asociadas a la necesidad de espacio público e infraestructura para servicios sociales y del cuidado.

## **10. DETALLE SOBRE OTRAS ACTUACIONES JURÍDICAS Y CONTRACTUALES QUE SE HAN REALIZADO, EN EL MARCO DEL PROYECTO CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO.**

Otras actuaciones contractuales incluyen el Contrato Interadministrativo de Comodato No.129 de 2023, cuyo objeto es “*El Comodante entrega al Comodatario, el uso y disfrute de los siguientes bienes inmuebles RUPI 834-1 y 2162-110 - CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO - CEC - UNIDAD FUNCIONAL 1*”, suscrito el 29 de diciembre de 2023.

Las obligaciones de RenoBo en el señalado contrato son: • *Ejercer la administración, el cuidado, protección y el mantenimiento de los bienes inmuebles, objeto del presente contrato, asumiendo el pago de los impuestos, pago de servicios públicos, tasas y contribuciones del orden distrital, cuando a ello hubiere lugar, así como los intereses que se puedan ocasionar por el no pago de los mismos. Emplear los bienes inmuebles entregados, exclusivamente para el uso permitido.* • *Efectuar los trámites pertinentes y necesarios ante las autoridades competentes para obtener los permisos y licencias requeridas para adelantar las obras y/o mejoras que requiera el inmueble.* • *Garantizar lo necesario para la conservación, protección, recuperación y sostenibilidad de los inmuebles.* • *Al finalizar el plazo del contrato, entregar un informe de gestión administrativa a través del formato, que podrá descargar de la página web del DADEP. Dicho contrato fue celebrado en virtud de la solicitud enviada por RenoBo, en calidad de Operador de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, para la entrega, uso y disfrute de los bienes inmuebles identificados con RUPI 834-1 y 2162-110 - CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO - CEC - Unidad Funcional 1- UF.*

Al haber sido terminado por mutuo acuerdo de las partes el contrato de Colaboración Empresarial 430 de 2023, al que ya se ha hecho referencia, las responsabilidades de la Constructora Las Galias relacionadas con la estructuración, desarrollo y ejecución integral de la Unidad Funcional 1 de la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado, que incluía la elaboración de los Estudios y Diseños de las Obras de Urbanismo para la totalidad de la UF1, el desarrollo de los proyectos inmobiliarios correspondientes al ámbito privado y el pago para la ejecución de los proyectos inmobiliarios en el ámbito público de la misma Unidad Funcional, en predios de propiedad del Distrito transferidos por RenoBo y demás afectos a los ámbitos que conforman la UF1, dentro de los que se encuentran los bienes inmuebles identificados con RUPI 834-1 y 2162-110 objeto de comodato entre la Empresa y el DADEP, se consideró necesario proceder a la suspensión de la entrega material de los predios objeto del Contrato Interadministrativo de Comodato 129-405-0-2023.

## **11. ACCIONES ADELANTADAS POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA GALIAS,**



## RESPECTO AL CONTRATO 430 DE 2023.

A la fecha la Constructora Las Galias no ha iniciado ninguna acción respecto al Contrato 430 de 2023.

### 12. ACTIVIDAD (ES) ASOCIADA(S) AL PROYECTO CIUDADELA DEL CUIDADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA O EN OTRA LOCALIDAD DEL DISTRITO EN LOS PLANES DE ACCIÓN QUE ADELANTA LA EMPRESA.

En los instrumentos de Plan de Acción de la Empresa para la vigencia 2024, al corte del informe de seguimiento, no existe ninguna acción adelantada que haya sido programada y/o esté siendo ejecutada que guarde relación con la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado.

### 13. COSTOS CAUSADOS AL RECIBIR LOS PREDIOS QUE ESTABAN DESTINADOS A LA CIUDADELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO- UNIDAD FUNCIONAL 1.

En cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud de la entrega realizada por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, los únicos costos causados a partir del recibo de las áreas de oportunidad por parte de la Empresa estuvieron relacionados con la vigilancia dispuesta desde el mes de octubre de 2023 hasta el 19 de julio de 2024, en el marco de los siguientes contratos: - Contrato de Vigilancia 263-2022, para el período octubre y noviembre de 2023. - Contrato de Vigilancia 407-2023, a partir del 1 de diciembre de 2023 y hasta el 19 de julio de 2024.

El valor total pagado por concepto de vigilancia desde octubre de 2023 a junio de 2024 corresponde a la suma de \$213.128.523,10, y la fracción correspondiente al mes de julio de 2024 se pagará una vez se reciba la factura por parte de la Empresa de Vigilancia. Cabe aclarar que dichos contratos de seguridad son necesarios en cualquier evento, cualquiera fuera la destinación de los predios, con el fin de prevenir posibles ocupaciones irregulares

### 14. RESTITUCIÓN DE PREDIOS AL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

Los predios recibidos por la Empresa que hacen parte de la Ciudadela Educativa y del Cuidado – Unidad Funcional 1, fueron restituidos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, toda vez que el Comité Técnico de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023, en sesión adelantada el 09 de julio de 2024, validó la ruta para el reintegro de los mismos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

En este sentido, el 19 de julio de 2024, se realizó la diligencia de entrega material de las 49 áreas de oportunidad, las cuales fueron recibidas a satisfacción por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, oportunidad en la que también se levantaron los puestos de vigilancia que había dispuesto la Empresa.

De manera simultánea, RenoBo expidió la Resolución 202 del 19 de julio de 2024, mediante la cual se restituyó a favor del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU los 6 predios que habían sido transferidos a la Empresa, acto administrativo que fue radicado el 22 de julio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Norte. Trámite respecto del cual no se generó ningún



costo dado que es un acto sin cuantía que se encuentra exento de pago de derechos registrales.

## **15. ANÁLISIS CONVENIOS NÚMERO 1007 DE 2023, 3322 DE 2023 Y COMODATO 129 DE 2023,**

Una vez analizados los convenios número 1007 de 2023, 3322 de 2023 y comodato 129 de 2023, se observó:

### **- Convenio 1007 de 2023:**

a. El contrato fue revisado en el sistema de información de contratos Secop 1, por ende no hay acceso a las fases de ejecución y demás información contractual tal como se dispone en el sistema SECOP 2.

b. Se sugiere en cumplimiento con la cláusula Décima Segunda del convenio se proceda a su liquidación en los plazos y términos dispuestos y aceptados por las partes.

c. La información en el Sistema Secop debe ser actualizada en Secop 1 (en cumplimiento de la obligación decimosexta) dado que lo que se encuentra publicado solo data hasta la publicación del convenio esto es, la última publicación fue el 10 de julio de 2023. Por tanto se sugiere se solicite a SDHT la actualización correspondiente.

### **- Convenio 3322 de 2023.**

a. De la información que se encuentra en el Sistema Secop 2, no se puede observar información de ejecución del contrato, lo anterior revisada la vista ciudadana.

b. El convenio fue suscrito el 4 de diciembre de 2023, con un plazo de 5 años, no es posible identificar el acta de inicio del convenio para efectos de cálculo de fase de ejecución.

Como el objeto principal de la Ciudadela en este momento no tiene viabilidad obre la estructuración inicial y respecto de ésta se proyectaron contrato anexos, es necesario analizar si procede su terminación anticipada, conforme el alcance del PDD vigente.

### **- Comodato 129 de 2023**

a. CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE COMODATO No. 129- -0-2023 SUSCRITO ENTRE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO Y LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ - RENOBO.

b. Fecha de suscripción 29 de diciembre de 2024, plazo 5 años , no hay información en Secop 2 consulta ciudadana de ejecución del contrato y de fecha de acta de inicio del comodato.

c. Los predios ofrecidos en entrega a RENOBO son:



UBICACIÓN	AK 118 142A 99
LOCALIDAD	SUBA
CIUDAD	Bogotá.
CHIP	AAA0161PHJH
ÁREA TOTAL DE TERRENO	9277.77 m <sup>2</sup> De acuerdo con lo señalado en la certificación técnica emitida por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Dadep.
ÁREA TOTAL DE ENTREGA	9277.77 m <sup>2</sup>
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura 1938 del 30/07/2003. Matricula inmobiliaria n.º 50N-1120366.

PREDIO 2	2162-110
UBICACIÓN	CL 132D 123B 00
LOCALIDAD	SUBA
CIUDAD	Bogotá.
CHIP	AAA0186PURU
ÁREA TOTAL DE TERRENO	21315.29 m <sup>2</sup> De acuerdo con lo señalado en la certificación técnica emitida por la Subdirección de Registro Inmobiliario del Dadep.
ÁREA TOTAL DE ENTREGA	21315.29 m <sup>2</sup>
DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	Escritura 1560 del 09/08/1985. Matricula inmobiliaria n.º 50N-20395731.

d. No existe información en ejecución del contrato, no hay informes de supervisión por ende no se tiene certeza de la entrega material de los bienes antes indicados.

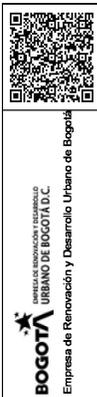
e. Comodato en la Empresa a cargo de Subgerencia de Planeamiento y Estructuración.

Respecto a la recomendación del memorando de fecha 24 de enero de 2024, suscrito por la Directora de Contratación, no es posible en el sistema Secop observar si la Empresa procedió a suspender los contratos antes mencionados.

Evaluar la finalización de la ejecución del contrato.

## CONCLUSIONES

- Inicialmente, el Contrato de Colaboración Empresarial No. 430 de 2023 suscrito entre la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. en calidad de OPERADOR URBANO, y Constructora Las Galias S.A.S, en calidad de GERENTE DESARROLLADOR, se suspendió de común acuerdo desde el día 19 de enero de 2024 por un término de seis (6) meses contados desde la fecha de la suscripción del acta, o hasta la fecha del acto administrativo mediante la cual se adoptó el nuevo Plan de Desarrollo Distrital, si esta condición ocurre primero.
- Posteriormente, aplicando la cláusula séptima de dicho contrato, permitió llegar a la decisión de mutuo acuerdo de terminar el contrato, con suscripción de acta de terminación de común acuerdo de fecha 11 de junio de 2024 la cual fue publicada en el sistema SECOP II, con ocasión a que fueron expuestos los análisis y las razones para no continuar con el proyecto, con soporte técnico, financiero y/o económico de la imposibilidad sobrevinida y no culposa, permitiendo no estar obligado a continuar con las etapas urbanísticas subsiguientes.



- Otras actuaciones contractuales incluyen el Contrato Interadministrativo de Comodato No.129 de 2023, cuyo objeto es “El Comodante entrega al Comodatario, el uso y disfrute de los siguientes bienes inmuebles RUPI 834-1 y 2162-110 - CIUDELA EDUCATIVA Y DEL CUIDADO - CEC - UNIDAD FUNCIONAL 1”, suscrito el 29 de diciembre de 2023.
- En los instrumentos de Plan de Acción de la Empresa para la vigencia 2024 no existe ninguna acción adelantada que haya sido programada y/o esté siendo ejecutada que guarde relación con la Actuación Estratégica Ciudadela Educativa y del Cuidado.
- Los predios recibidos por la Empresa que hacen parte de la Ciudadela Educativa y del Cuidado – Unidad Funcional 1, fueron restituidos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, toda vez que el Comité Técnico de Seguimiento del Convenio Interadministrativo 1007 de 2023, en sesión adelantada el 09 de julio de 2024, validó la ruta para el reintegro de los mismos al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.
- Se tiene conocimiento de una demanda de nulidad contra promovida en contra del artículo 300 del Acuerdo 927 de 2024 actual Plan de Desarrollo Distrital, que puede afectar las competencias y conocimientos de las actuaciones realizadas por la Empresa en el marco del Contrato No. 430 de 2023 "Ciudadela del Cuidado", la cual se encuentra en trámite a cargo de la Secretaría Jurídica Distrital.
- Se han adelantado acciones por parte de la Empresa, en consecuencia, de las decisiones tomadas. No obstante, es pertinente verificar que se realicen liquidaciones y/o otros trámites contractuales que se encuentren pendientes.

## **RECOMENDACIONES PARTICULARES**

### Convenio 1007 de 2023:

- Publicar las fases de ejecución y demás información contractual en SECOP 1, tal como se dispone en el sistema SECOP 2.
- Se recomienda proceder a la liquidación del convenio en los plazos y términos dispuestos y aceptados por las partes, en cumplimiento con la cláusula Décima Segunda del mismo.
- La información en el Sistema SECOP debe ser actualizada en SECOP 1 (en cumplimiento de la obligación decimosexta) dado que lo que se encuentra publicado solo data hasta la publicación del convenio esto es, la última publicación fue el 10 de julio de 2023. Por tanto se recomienda se solicite a SDHT la actualización correspondiente.

### Convenio 3322 de 2023.

- Incorporar en el Sistema SECOP 2, la información de ejecución del contrato, la cual no se encuentra publicada.
- Igualmente, incorporar en el Sistema SECOP 2 el acta de inicio del convenio para efectos de cálculo de fase de ejecución.





## Comodato 129 de 2023.

- Incorporar en el Sistema SECOP 2, la información de ejecución del contrato, el acta de inicio, y los informes de supervisión, los cuales no se encuentran publicadas.

## RECOMENDACIONES GENERALES:

- Dado que en la actualidad, la Actuación Estratégica Ciudadela y del Cuidado continua vigente, y para su desarrollo se requiere la estructuración de las unidades funcionales, se recomienda analizar y establecer las acciones que debe desarrollar la Empresa, en el rol que le corresponde, con relación a las obligaciones que le fueron atribuidas conforme las normas técnicas (incluido PDD) y los convenios vigentes, generando el documento correspondiente que incluya el cronograma de actividades y responsables de su ejecución, en aras de atender la necesidad que la Ciudadela plantea en beneficio del Distrito.
- Hacer seguimiento a las resultas del proceso de nulidad contra el artículo 300 del PDD, la cual se encuentra en trámite a cargo de la Secretaría Jurídica Distrital.
- Verificar el impacto de los Estados Financieros de la Empresa, frente a la devolución de los predios que habían sido transferidos por parte del IDU en cumplimiento del Convenio 1007 de 2023.

Cordialmente:

Janeth Villalba Mahecha  
Jefe Oficina de Control Interno

Elaboró: Juan Pablo Contreras Lizarazo – Contratista Oficina de Control Interno  
Revisó: Janeth Villalba Mahecha – Jefe Oficina Control Interno  
Navis Alberto Flórez León – Contratista Oficina de Control Interno  
Orlando Torres Malaver – Contratista Oficina de Control Interno  
Aprobó: Janeth Villalba Mahecha – Jefe Oficina Control Interno



# REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

--