



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “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 6 del Acuerdo 075 de 2025, de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1°, 58 y 59 de la Ley 388 de 1997 establecen que el uso del suelo debe ajustarse a la función social de la propiedad, garantizando el derecho a la vivienda, a los servicios públicos, la defensa del espacio público, la protección ambiental y la prevención de desastres; que los inmuebles pueden ser adquiridos por motivos de utilidad pública o interés social, especialmente para programas de renovación urbana, provisión de espacio público, urbanización o redesarrollo mediante instrumentos como reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación; y que, además de las entidades territoriales, los establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta facultadas en sus estatutos también pueden adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles con estos fines.

Que de conformidad con el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá *“Por el cual se fusiona Metro vivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones”*, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, vinculada al Sector Hábitat 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 de Bogotá 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.

Que por su parte, el Decreto Distrital 558 de 2023, modificado por el Decreto Distrital 062 de 2025 *“Por medio del cual se reglamentan las funciones de los Operadores Urbanos Públicos en el marco de las Actuaciones Estratégicas, los Proyectos de Renovación Urbana para la*



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

movilidad Sostenible (PRUMS) y las Áreas de Integración Multimodal (AIM) y se dictan otras disposiciones”, designa a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RENOBO, como operador urbano público para la formulación y ejecución de las Actuaciones Estratégicas.

Que la Empresa RENOBO desarrolla su objeto social de gestión de proyectos a través de cuatro líneas de acción principales: Operador Urbano, Gestor de Suelo, Gestor Inmobiliario y Gestor de Proyectos, orientadas a la gestión urbana, la adquisición de predios, la estructuración y ejecución de proyectos estratégicos, y la promoción y comercialización de desarrollos inmobiliarios.

Que así las cosas RENOBO, adelantó un análisis de áreas de oportunidad que permitió identificar predios que forman parte del ámbito de aplicación de instrumentos de planificación, en procesos de licenciamiento directo y en proyectos asociativos público–privados destinados a VIS y VIP, el cual incluyó la identificación y caracterización de predios con base en aspectos físicos, urbanísticos, financieros y jurídicos, evaluando su uso actual, potencial de desarrollo y restricciones normativas y ambientales.

Que en este sentido, RENOBO en su calidad de operador urbano adoptó, por medio de la Resolución 248 del 04 de septiembre de 2024, el Plan de Gestión de Suelo para identificar, gestionar y adquirir los inmuebles correspondientes, 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 provenientes de las obligaciones urbanísticas de provisión de suelo para vivienda VIS/ VIP, identificando dichos inmuebles en el Anexo N.º 1 de dicho acto administrativo.

Que conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la Resolución 248 del 04 de septiembre de 2024, la Empresa a través de los recursos del pago compensatorio de la obligación de destinar porcentajes de suelo para vivienda social y vivienda de interés prioritario, tiene la competencia para gestionar procesos de adquisición predial para la ejecución de proyectos en los que se generen soluciones habitacionales VIS y VIP.

Que en el Anexo 1 del referido Plan de Gestión de Suelo, se incluyeron los siguientes proyectos: 1. Buenos Aires, conformado por 3 predios; 2. Las Cruces, integrado por 14 predios; 3. Cable Aéreo San Cristóbal - CASC – Área de Oportunidad 4, con un total de 15 predios; 4. Cable Aéreo San Cristóbal - CASC – Área de Oportunidad 7, conformado por 57 predios; 5. Actuación Estratégica ZIBO (1/2 manzana), con 22 predios; y 6. Edén El Descanso conformado por 29 de 123 predios.



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

Que en cumplimiento del artículo 2 de la Resolución 248 de 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración y la Dirección Técnica de Gestión Predial de RENOBO, en el marco de sus funciones, adelantaron los trámites de gestión de los inmuebles identificados en el Anexo N°. 1 de la misma Resolución 248 de 2024.

Que una vez efectuada la implementación del Plan de Gestión Social, se evidenció la necesidad de reforzar los criterios de adquisición predial, incluyendo dentro de dichos criterios el valor comercial determinado mediante informe técnico expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD o por la autoridad competente que efectúe el avalúo correspondiente, con el fin de garantizar la transparencia en la gestión de los recursos públicos y evitar riesgos de afectación patrimonial.

Que con relación al proyecto Buenos Aires se realizó la adquisición por parte de RENOBO, mediante la Escritura Pública No. 2095 del 2 de diciembre de 2024 de la Notaría 9ª de Bogotá de 3 predios cuya transferencia del derecho de dominio se encuentra debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40643527, 50S-870014 y 50S-616000.

Que igualmente, respecto de las Áreas de Oportunidad 4 y 7, vinculadas al proyecto Cable Aéreo San Cristóbal – CASC, la Dirección Técnica de Gestión Predial y la Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales de RENOBO elaboraron los insumos correspondientes, que fueron remitidos a la Caja de la Vivienda Popular mediante radicado S2024005045 del 12 de diciembre de 2024, en atención a que dicha entidad lidera la ejecución del proyecto, por lo que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se abstuvo de continuar la gestión de adquisición predial, a fin de evitar duplicidad de funciones y garantizar el principio de eficiencia en la inversión pública, teniendo en cuenta además, que la vocación urbanística de los predios está orientada a fines de movilidad sostenible y reasentamiento, más que al desarrollo de proyectos VIS/VIP, razón por la cual se hace necesaria su exclusión del Plan de Gestión de Suelo.

Que por otra parte, en relación con el proyecto Las Cruces, los estudios de prefactibilidad urbanística y financiera adelantados en el marco de la Resolución 248 de 2024, determinaron que los predios se encuentran sujetos al régimen del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico –PEMP CHB– adoptado por la Resolución 088 de 2021 y modificado por la Resolución 092 de 2023 ambas proferidas por el Ministerio de Cultura, lo cual implica que a dichos predios les corresponden algunas restricciones de uso, altura y empates volumétricos con inmuebles de valor patrimonial, lo cual limita de manera significativa el aprovechamiento del suelo y la posibilidad de incluir usos complementarios como el comercio. Además, el modelo de prefactibilidad financiera realizado por RENOBO arrojó que ninguno de los escenarios de cabida supera el valor de referencia del suelo, con márgenes



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

de utilidad bruta cercanos al 11%, lo cual impide garantizar el cierre financiero de un proyecto de VIS/VIP y en tal sentido, se concluyó por parte de la Empresa que estos predios no cumplen con la condición de suelo idóneo y se hace necesario su exclusión del Plan de Gestión de Suelo.

Que respecto a la Actuación Estratégica Zibo, si bien constituye una operación prioritaria dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y de la Resolución 2000 de 2023 de la Secretaría Distrital de Planeación, *“Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, Zibo y Chapinero Verde e Inteligente las cuales conforman el Anillo de la Innovación y el Conocimiento de Bogotá”*, el segmento de predios inicialmente incorporado no ofrece masa crítica suficiente para detonar un proceso de renovación urbana integral ni garantizar el equilibrio predial requerido. Además, una vez realizada una primera aproximación social se evidenció que la dispersión y tamaño reducido de los lotes genera costos de gestión desproporcionados frente al impacto urbano alcanzable, por lo cual, la estrategia de adquisición parcial resulta ineficiente frente a la necesidad de estructurar la actuación en su conjunto bajo un modelo integral de intervención urbana, por lo que se hace necesaria su exclusión del Plan de Gestión de Suelo.

Que, por las circunstancias señaladas, en el Comité de Proyectos No. 6 del 27 de mayo de 2025 se determinó la exclusión del Plan de Gestión del Suelo de los predios inmersos en los proyectos: i) Cable Aéreo San Cristóbal – CASC – Áreas de Oportunidad 4 y 7, II) Las Cruces y III) Actuación Estratégica Zibo (media manzana).

Que la Caja de la Vivienda Popular - CVP y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RENOBO, suscribieron el Convenio Interadministrativo 322 de 2023 que tiene por objeto *“Aunar esfuerzos entre las partes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP dirigido a hogares vulnerables gestionados por las entidades del sector hábitat, en predios viabilizados de propiedad de la Caja de la Vivienda Popular”*.

Que en cumplimiento de dicho convenio interadministrativo fue priorizado el predio y propiedad de la Caja de Vivienda Popular denominado “Lomas Pijaos II” identificado con el FMI 50S-40787522 y el chip AAA0294OPLW, ubicado en la DG 35 SUR 10F 71 y con un área de terreno catastral de 3.202,24 m2.

Que en el Comité de Proyectos No. 09 de 2025, realizado el 24 de septiembre de 2025, fue analizada por RENOBO la solicitud de inclusión del predio “Lomas Pijaos II” dentro del Plan de Gestión de Suelo, como proyecto priorizado por la Empresa, en cumplimiento del



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

Convenio No. 322 de 2023 suscrito con la Caja de la Vivienda Popular (CVP). Lo anterior, en el marco de la política de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 555 de 2021 y las metas del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 – Acuerdo 927 de 2024 “Bogotá Camina Segura”, toda vez que este proyecto busca atender los déficits habitacionales en la ciudad.

Que por las consideraciones expuestas anteriormente, se requiere modificar la Resolución 248 del 04 de septiembre de 2024, *“Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”*, en el sentido de actualizar los predios incluidos en el Anexo No.1 del citado acto, y excluir los otros predios identificados para los proyectos antes mencionados.

Que, en mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo Primero. - Modificar el Anexo No. 1 del artículo primero de la Resolución 248 de 2024 el cual hace parte integral de la presente Resolución, con el fin de actualizar los predios que hacen parte del Plan de Gestión del Suelo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Artículo Segundo. - Modificar el artículo segundo de la Resolución 248 de 2024, el cual quedará así:

“Artículo Segundo. - Ordenar a la Dirección Técnica de Gestión Predial, que en el marco de sus funciones, adelante los trámites tendientes a definir la viabilidad predial de los inmuebles identificados en el Anexo No. 1 del artículo primero, para lo cual ejecutará de actividades tales como estudio de títulos, levantamientos topográficos, registros topográficos, solicitudes de avalúos de referencia o comerciales, y demás acciones para la implementación del presente Plan, que permitan la adquisición por compra directa o enajenación voluntaria y/o expropiación, de acuerdo con la viabilidad definitiva de los proyectos.

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 Gestión de los Negocios de la Empresa y las demás permitidas por la ley.



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

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 el anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia y motivos de utilidad pública.”.*

Artículo Tercero. - Modificar el artículo tercero de la Resolución 248 de 2024, el cual quedará así:

“Artículo Tercero. - *La Dirección Técnica de Gestión de Predial reportará de manera trimestral al Comité de Proyectos el resultado de la implementación y cumplimiento del Plan de Gestión de Suelo.”*

Artículo Cuarto. Modificar el artículo cuarto de la Resolución 248 de 2024, el cual quedará así:

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

Artículo Quinto. Las demás disposiciones de la Resolución No. 248 de 2024, continúan vigentes e incólumes.

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 479 de 2024, 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.



RESOLUCIÓN No. (365)

“Por la cual se modifica la Resolución 248 de 2024 “Por medio de la cual se adopta el Plan de Gestión de Suelo y se dictan otras disposiciones”

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, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., el 27 de noviembre de 2025

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Proyectó:

Revisó:

Aprobó:

Lina María Mapura – Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial. *Lina M. Mapura*
José Ernesto López - Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial. *J. E. López*
Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración. *X. Aguillón*
Juan David Ching Ruiz – Asesor Gerencia General
José Antonio Rodríguez - Director técnico de Gestión Predial. *J. A. Rodríguez*
Claudia Patricia Silva Yepes – Subgerente de Planeamiento y Estructuración. *C. P. Silva*
Valentina Díaz Mojica – Jefe Oficina Jurídica. *V. Díaz*



Anexo No. 1

Del Plan de Gestión de Suelo

No.	NOMBRE DEL PROYECTO	CHIP	FMI	DIRECCIÓN
1	Edén El Descanso	AAA0140EKDE	050S40300326	SAN JOSE 20
2	Edén El Descanso	AAA0140EKEP	050S40300331	SAN JOSE 19
3	Edén El Descanso	AAA0177EPOE	050S40335044	SAN JOSE 2
4	Edén El Descanso	AAA0177EPPP	050S40334862	SAN JOSE 3
5	Edén El Descanso	AAA0180ZAZM	050S40699536	SAN JOSE 6
6	Edén El Descanso	AAA0180ZBAW	050S40333539	SAN JOSE 7
7	Edén El Descanso	AAA0180ZBBS	050S40699542	SAN JOSE 8
8	Edén El Descanso	AAA0180ZBCN	050S40333536	SAN JOSE 9
9	Edén El Descanso	AAA0180ZBDE	050S00000000	SAN JOSE
10	Edén El Descanso	AAA0180ZBJZ	050S00000000	SAN JOSE
11	Edén El Descanso	AAA0180ZBLF	050S00000000	SAN JOSE
12	Edén El Descanso	AAA0180ZBMR	050S00000000	SAN JOSE 16
13	Edén El Descanso	AAA0180ZBNX	050S00000000	SAN JOSE 14
14	Edén El Descanso	AAA0180ZBOM	050S00000000	SAN JOSE
15	Edén El Descanso	AAA0180ZBPA	050S40333541	SAN JOSE 10
16	Edén El Descanso	AAA0180ZBRJ	050S00000000	SAN JOSE
17	Edén El Descanso	AAA0180ZBYN	050S40361393	EL RECUERDO
18	Edén El Descanso	AAA0180ZBZE	050S40603075	LA PROVINCIA
19	Edén El Descanso	AAA0180ZCFT	050S00000000	EK JARDIN 6
20	Edén El Descanso	AAA0180ZCJH	050S00000000	EL JARDIN 2
21	Edén El Descanso	AAA0180ZCKL	050S00000000	EL JARDIN 1
22	Edén El Descanso	AAA0180ZCLW	050S00000000	EL JARDIN 3
23	Edén El Descanso	AAA0180ZCMS	050S40362693	EL JARDIN 5
24	Edén El Descanso	AAA0180ZCNN	050S40367190	EL JARDIN 7
25	Edén El Descanso	AAA0180ZCPP	050S00000000	EL JARDIN 1
26	Edén El Descanso	AAA0180ZCRU	050S00000000	EL JARDIN 13
27	Edén El Descanso	AAA0180ZCTO	050S00000000	EL JARDIN 14
28	Edén El Descanso	AAA0180ZCWF	050S40431882	EL JARDIN 10
29	Edén El Descanso	AAA0228FSYN	050S40344856	LA ESMERALDA
30	LOMAS PIJAO II	AAA0294OPLW / AAA0011AZBS (Matriz)	050S40787522 / 050S452534 (Matriz)	DG 35 SUR 10F 71 / KR 11A 34C 00 SUR (Matriz)

