

## CIRCULAR

Bogotá, D.C, abril de 2024

**PARA:** INTERESADOS EN FORMULACIÓN DE ACTUACIONES  
ESTRATÉGICAS

**DE:** EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE  
BOGOTÁ - RENOBO

**ASUNTO:** LINEAMIENTOS PARA LA PRESENTACIÓN DE INICIATIVAS  
PARA LA FORMULACIÓN DE ACTUACIONES  
ESTRATÉGICAS.

### 1. ASPECTOS GENERALES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021, las actuaciones estratégicas son “(...) *intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco de este Plan*”.

A su vez, el artículo 483 del Decreto 555 de 2021 determina las condiciones para la formulación y adopción de las denominadas actuaciones estratégicas. De esta manera, el numeral 1 de dicha norma establece que la iniciativa para la formulación puede ser pública, privada o comunitaria, siendo necesaria en todos los casos, la vinculación con alguno de los operadores urbanos.

Por su parte, el artículo 6 del Decreto Distrital 558 de 2023, designó como Operador Urbano de las Actuaciones Estratégicas a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (en adelante RENOBO).

Conforme a lo anterior, RENOBO podrá vincularse de manera directa a la formulación de Actuaciones Estratégicas de iniciativa pública, privada o comunitaria, así como materializar los esquemas de negocios propuestos, mediante la implementación de los actos y negocios jurídicos que sean necesarios en el marco de la autonomía de la voluntad y bajo el régimen jurídico de derecho privado, o derecho público, cuando se trate de iniciativas públicas de las entidades estatales sometidas al Estatuto General de Contratación Estatal.

En virtud de lo señalado, se hace necesario establecer las condiciones para la presentación y evaluación de manifestaciones de interés en las que se busque la vinculación de RENOBO en la formulación de las actuaciones estratégicas y de las unidades funcionales conforme a lo previamente indicado.

## **2. OBJETIVO DE LA CIRCULAR**

Definir los requisitos mínimos que deben contener las iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas y unidades funcionales, en las cuales se busque la vinculación con RENOBO.

## **3. ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA**

La vinculación de iniciativas privadas o comunitarias en la formulación de la actuación estratégica se requiere cuando exista interés en la estructuración de al menos uno de los siguientes procesos:

- Planificación integral de la actuación estratégica.
- Proyecto urbano de 1.000 m<sup>2</sup> en adelante o manzana completa: Diseño urbano de sectores normativos para licenciamiento directo.
- Unidad funcional: Reconfiguración de la estructura urbana mediante la integración de dos o más manzanas, condiciones para la localización de usos y desarrollo de mayores edificabilidades mayores a los previstos en el respectivo tratamiento y/o en tratamiento urbanístico de desarrollo.

La iniciativa se concretará en un instrumento jurídico en el que se definan roles y responsabilidades entre el interesado o interesados y RENOBO definiendo como mínimo:

- El aporte de recursos para la formulación de la actuación estratégica y/o de la unidad funcional.

- El aporte de estudios y diseños para la formulación de la actuación estratégica y/o de la unidad funcional.
- La implementación de mecanismos de participación ciudadana y vinculación de propietarios.
- La definición de esquemas de gobernanza para continuidad y cumplimiento en procesos de mediano y largo plazo.
- Los aspectos que se tendrán en cuenta para incorporar los costos de las inversiones a realizar en la estructuración financiera y para definir los esquemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se desarrollen para la ejecución de las actuaciones estratégicas, en los cuales se deberán prever los mecanismos de retorno de la inversión para las partes tales como, derechos de construcción en el ámbito de la actuación estratégica, pago de los costos de la formulación previo al licenciamiento, derechos fiduciarios de áreas desarrollables y demás que resulten aplicables.

#### 4. A QUIÉNES ESTÁ DIRIGIDA:

La presente circular está dirigida a las personas naturales y jurídicas de naturaleza jurídica privada, pública o mixta, interesadas en presentar iniciativa para la formulación de las actuaciones estratégicas.

#### 5. PRESENTACIÓN DE LA INICIATIVA

Las iniciativas podrán ser radicadas en el correo electrónico [actuacionesestrategicas@renobo.com.co](mailto:actuacionesestrategicas@renobo.com.co), adjuntando los documentos que certifiquen los requisitos mínimos que se detallan a continuación.

#### 6. REQUISITOS DE CAPACIDAD JURÍDICA

- Carta de presentación de la iniciativa firmada por el representante legal de la sociedad u organización comunitaria, o sociedades en caso de tratarse de más de una persona jurídica; o por el representante legal de la modalidad asociativa o estructura plural (consorcio, unión temporal, entre otras), o por la persona natural, según corresponda.

La iniciativa debe presentarse para la totalidad de la actuación estratégica, la cual debe estar plenamente identificada en la respectiva carta.

- Copia de la Cédula de ciudadanía por ambas caras en caso de persona natural. En caso de persona(s) jurídica(s), modalidad asociativa o estructura

plural, se deberá allegar copia por ambas caras de la cédula de ciudadanía del(los) representante(s) legal(es).

- Certificado de Existencia y Representación Legal de la(s) persona(s) jurídica(s) que presentan la iniciativa, expedido(s) con una anterioridad no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la iniciativa. En el caso de iniciativas comunitarias, aplicará el documento de representación que las rija de acuerdo con su naturaleza.

El objeto social de la(s) persona(s) jurídica(s) debe estar relacionado con cualquier actividad de urbanización, parcelación y/o desarrollo de proyectos urbanísticos. Igualmente, la sociedad debe tener capacidad para celebrar cualquier tipo de contrato o convenio para el desarrollo de las actividades de su objeto social.

Las facultades de quien(es) ejerce(n) la representación legal de la persona jurídica deberán habilitarlo(s) para celebrar los actos y contratos que se requieran para el desarrollo de su objeto social.

La duración de la persona jurídica no podrá ser inferior a cinco (5) años, contados desde la solicitud.

En el evento en que la iniciativa sea presentada por una persona jurídica extranjera, deberá remitir el documento idóneo que se encuentre establecido en el país origen que demuestre la existencia del tercero interesado. Los documentos expedidos en el exterior por un funcionario público en ejercicio de sus funciones o por un particular en el ejercicio de funciones públicas, deben ser apostillados o legalizados por la entidad competente desde el país de origen, de acuerdo con las normas vigentes.

Documento de conformación de la modalidad asociativa o estructura plural en el que conste la denominación de la misma, la identificación plena de las personas naturales y jurídicas que la integran, el porcentaje de participación y las responsabilidades de cada una de ellas dentro de la modalidad asociativa o estructura plural, la designación de los representantes y su aceptación, y el plazo de su duración, que no podrá ser inferior a cinco (5) años contados desde la solicitud.

- Para el caso de entidades públicas, se deberá identificar el Acto de creación de la entidad. Este puede ser ley, decreto, ordenanza, acuerdo o certificado de existencia y representación legal (expedido con una anterioridad no mayor

a treinta (30) días calendario) o documento equivalente que permita conocer la naturaleza jurídica, funciones, órganos de dirección o régimen jurídico de contratación de la Entidad Estatal. Así mismo, deberán aportar un documento equivalente que acredite su existencia, junto con los documentos que demuestren la capacidad del representante legal de la Entidad.

- Certificado de responsabilidad fiscal de la Contraloría General de la República de la persona natural y de la persona jurídica y del representante legal en caso de personas jurídicas, modalidad asociativa o estructura plural, en el cual se indique que no se encuentra(n) reportado(s). Dicho certificado deberá haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la iniciativa. En caso de no aportar el certificado, RENOBO consultará los antecedentes correspondientes en la página web de la Contraloría General de la República.
- Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación del interesado en caso de persona natural, y del representante legal en caso de persona jurídica, modalidad asociativa o estructura plural, en el cual se certifique que no se encuentra(n) reportado(s) como inhabilitado para contratar en el Sistema de Información de Registro de Sanciones y Causas de Inhabilidad "SIRI" de la Procuraduría General de la Nación. Certificado que deberá tener fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de presentación de la iniciativa. En caso de no aportar el certificado, al momento de la verificación se consultarán los antecedentes correspondientes.

## 7. REQUISITOS DE CAPACIDAD FINANCIERA

La verificación de los requisitos financieros se podrá realizar por RENOBO con base en la información que refleje el certificado del Registro Único de Proponentes -RUP, con fecha de expedición máxima de (30) días calendario, anteriores a la fecha de la presentación de la iniciativa y la demás documentación presentada por el interesado que reporte la información solicitada y se considere válidamente expedida y allegada.

En caso de personas jurídicas cuya fecha de constitución sea inferior a un año de la presentación de la iniciativa, los estados financieros que se verificarán, serán los del balance de apertura reportado en el certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio.

ID	DESCRIPCIÓN															
a)	Las personas naturales o jurídicas deberán presentar sus estados financieros del último período fiscal, firmados por el representante legal y contador público colombiano, y por el revisor fiscal en el caso de las personas jurídicas en las que éste se haya designado. En caso de ser extranjero, los interesados deben presentar sus estados financieros en la moneda legal del país en el cual fueron emitidos y adicionalmente en pesos colombianos.															
b)	Los indicadores de capacidad financiera mínimos que se deben acreditar son: <table border="1" data-bbox="370 751 1338 1272"> <thead> <tr> <th>Indicadores de Capacidad Financiera</th> <th>Medición</th> <th>Unidad de Medida</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Capital de Trabajo</td> <td>Mayor o Igual</td> <td>80%* presupuesto de la formulación de la AE, (actualmente estimado en \$1.500.000.000)</td> </tr> <tr> <td>b) Índice de liquidez</td> <td>Mayor o Igual</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>c) Nivel de endeudamiento</td> <td>Menor o igual</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>d) Razón de cobertura de intereses</td> <td>Mayor o igual</td> <td>1**</td> </tr> </tbody> </table>	Indicadores de Capacidad Financiera	Medición	Unidad de Medida	a) Capital de Trabajo	Mayor o Igual	80%* presupuesto de la formulación de la AE, (actualmente estimado en \$1.500.000.000)	b) Índice de liquidez	Mayor o Igual	1.2	c) Nivel de endeudamiento	Menor o igual	80%	d) Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual	1**
Indicadores de Capacidad Financiera	Medición	Unidad de Medida														
a) Capital de Trabajo	Mayor o Igual	80%* presupuesto de la formulación de la AE, (actualmente estimado en \$1.500.000.000)														
b) Índice de liquidez	Mayor o Igual	1.2														
c) Nivel de endeudamiento	Menor o igual	80%														
d) Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual	1**														
c)	Los indicadores de capacidad organizacional mínimos que se deben acreditar son: <table border="1" data-bbox="370 1381 1338 1642"> <thead> <tr> <th>Indicadores de Capacidad Organizacional</th> <th>Medición</th> <th>Unidad de Medida</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Rentabilidad sobre patrimonio _ROE</td> <td>Mayor o Igual</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>b) Rentabilidad sobre activos _ROA</td> <td>Mayor o Igual</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Indicadores de Capacidad Organizacional	Medición	Unidad de Medida	a) Rentabilidad sobre patrimonio _ROE	Mayor o Igual	0%	b) Rentabilidad sobre activos _ROA	Mayor o Igual	0%						
Indicadores de Capacidad Organizacional	Medición	Unidad de Medida														
a) Rentabilidad sobre patrimonio _ROE	Mayor o Igual	0%														
b) Rentabilidad sobre activos _ROA	Mayor o Igual	0%														

- \*El 20% restante se podrá valorar como un aporte en especie para la formulación de la AE.

- \*\* En el caso que el interesado presente este indicador y sea cero (0) o indeterminado, el proponente será habilitado puesto que no presenta ninguna obligación financiera excepto si su Utilidad Operacional es negativa caso en el cual no cumple con el indicador.
- **Nota:** En el caso de las iniciativas presentadas por modalidades asociativas o estructuras plurales, los indicadores de capacidad financiera y capacidad organizacional serán ponderados de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.

## 8. REQUISITOS DE CAPACIDAD TÉCNICA

- Experiencia o participación en gerencia o formulación de mínimo 3 proyectos urbanísticos o instrumentos de gestión y planificación territorial en el territorio nacional.
- Experiencia en el desarrollo o promoción de mínimo 3 proyectos inmobiliarios en el territorio nacional.

**Nota 1:** Para la verificación de esta experiencia se podrá adjuntar cualquier documento que acredite la participación de los interesados en la iniciativa.

**Nota 2:** En el caso de las iniciativas presentadas por modalidades asociativas o estructuras plurales, la experiencia podrá ser acreditada por cualquiera de los integrantes o por la suma de la experiencia de los integrantes.

## 9. ELECCIÓN DE INICIATIVAS

En el caso en que RENOBO se encuentre interesado en vincularse a la formulación de las actuaciones estratégicas, la entidad revisará y evaluará el cumplimiento de los requisitos de capacidad jurídica, técnica y financiera de las personas que presenten iniciativa para la formulación de cada actuación estratégica, en estricto orden de llegada, de conformidad con el siguiente procedimiento:

**9.1.** Una vez recibida la primera manifestación de interés de cada actuación estratégica, se publicará aviso a través de la página web de la entidad, a través del cual se informará al público la recepción de esta primera iniciativa y se establecerá un periodo de diez (10) días hábiles en el que se podrán recibir nuevas iniciativas

para la misma actuación estratégica. Cumplido este término, no se recibirán nuevas iniciativas para la misma actuación estratégica.

**9.2.** RENOBO evaluará el cumplimiento de los requisitos de capacidad jurídica, financiera y técnica de las iniciativas presentadas por cada actuación estratégica.

**9.3.** Una vez concluida la evaluación del cumplimiento de requisitos mínimos, RENOBO comunicará el resultado a los interesados, y podrá solicitar aclaración o subsanación de los documentos presentados. Dicha solicitud contendrá el plazo máximo para la presentación de la subsanación o aclaración.

**9.4.** Las iniciativas elegidas serán evaluadas por RENOBO para su incorporación en la formulación de la actuación estratégica. La entidad podrá recibir aportes para los estudios y diseños definitivos, en dinero o en especie, por parte de los interesados. Posterior al proceso de evaluación, RENOBO determinará el mecanismo de vinculación con los titulares de las iniciativas para la radicación de la respectiva actuación estratégica ante la Secretaría Distrital de Planeación.

**NOTA 1:** En caso de recibirse un número plural de manifestaciones de interés para un mismo ámbito de la actuación estratégica, sobre el que se llegue a acuerdo con RENOBO, se escogerá la iniciativa por orden de llegada en la radicación.

**NOTA 2:** En caso de recibirse un número plural de manifestaciones de interés para una misma actuación estratégica, pero sobre ámbitos específicos de la misma, se podrá acordar el desarrollo de la formulación conjuntamente con las manifestaciones presentadas.

## **10. PRIORIDAD EN LA ETAPA DE DESARROLLO**

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del Decreto Distrital 558 de 2023, el titular de la iniciativa de la Actuación Estratégica tendrá prioridad en el desarrollo de los proyectos que se definan dentro de la Actuación Estratégica y/o unidad funcional. Las condiciones de esta priorización, se determinarán en el proceso de formulación y adopción de la Actuación Estratégica.

## **11. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE RENOBO**

La presente circular constituye un documento de lineamientos para la presentación de iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas a RENOBO, en su calidad de operador urbano, en desarrollo del numeral 1 del artículo 483 del Decreto



Distrital 555 de 2021. En virtud de lo anterior, el presente documento no constituye una invitación para presentación de ofertas ni obliga RENOBO para la suscripción de ningún tipo de acuerdo de voluntades.

Con posterioridad a la recepción de las iniciativas, RENOBO podrá solicitar documentos adicionales para la verificación de las condiciones jurídicas, técnicas y financieras de las personas interesadas.

Las manifestaciones de interés presentadas con anterioridad a la expedición de la presente circular, no se constituyen como iniciativas para la formulación de actuaciones estratégicas en los términos de este documento. En virtud de lo anterior, los interesados que hubieran radicado dichas manifestaciones, deberán acogerse a lo aquí dispuesto.

Las iniciativas que ya cuenten con un documento de vinculación suscrito con RENOBO antes de la expedición de la presente circular, continuarán rigiéndose por las condiciones previstas en dichos acuerdos.

La aplicación del procedimiento dispuesto en la presente Circular rige a partir de su expedición.

**CARLOS FELIPE REYES FORERO**  
**Gerente General**

Proyectó: Ximena Aguillón  
Francisco Eduardo Real  
Revisó: Claudia Patricia Silva  
Juan David Ching