

Caracterización proceso Gestión Predial

TIPO DE PROCESO	Misional	LÍDER DEL PROCESO	Director(a) Técnico de Gestión Predial
OBJETIVO	Ejecutar los procesos de adquisición del suelo que se requieran en nuevas áreas de oportunidad para el desarrollo de los planes, programas y proyectos de renovación y desarrollo urbano de la ciudad, así como administrar y movilizar, los predios fideicomitidos y de la empresa.		
ALCANCE	Inicia con la definición y ejecución del Plan de Gestión del Suelo, incluye la administración de predios, el trámite de las liquidaciones de los pagos por concepto de compensación, y finaliza con la transferencia efectiva del derecho real de dominio a favor de la Empresa, del tercero concurrente o la Fiduciaria correspondiente.		
OBJETIVO ESTRATÉGICO ASOCIADO AL PROCESO	Promover soluciones habitacionales asequibles y de calidad, con el objetivo de dinamizar el mercado formal de vivienda en la ciudad.		

BASE LEGAL	Ver Normograma de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.
REQUISITOS APLICABLES MODELOS DE GESTIÓN	Ver Matriz de requisitos de los modelos referenciales.

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
Direccionamiento y Planeación Institucional		Portafolio de proyectos de la Empresa actualizado y priorizado	P	Consolidar el Plan de Gestión del Suelo.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Plan de Gestión del Suelo Consolidado	Gestión Predial	
Estructuración de Proyectos		Política de priorización de las áreas de oportunidad						
Gestión Financiera		Plan financiero y presupuesto anual						
	Concejo de Bogotá	Plan Distrital de Desarrollo	H	Analizar técnica (catastral) y jurídicamente los predios solicitados.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Solicitud de Modelación Financiera para la valoración de nuevas zonas de oportunidad	Estructuración de Proyectos	
	Empresas Públicas	Inventario de bienes fiscales						
	Secretaría Distrital del Hábitat	Declaratoria de desarrollo prioritario						
Estructuración de Proyectos		Solicitud de análisis técnico predial Documento prefactibilidad financiera				Análisis técnicos y jurídicos prediales Plan de Gestión del suelo	Gestión Comercial Gestión Urbana Gestión de la Participación	

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
Gestión Urbana		Información geográfica y bases de datos internas y externas y actualizadas Ficha de análisis del área de oportunidad Listado de áreas de oportunidad evaluadas				actualizado (si aplica)	Ciudadana y Asuntos Sociales Gestión Predial	
	Urbanizador Responsable Curadurías Urbanas	Solicitud del interesado/a con los soportes requeridos	H	Liderar el trámite de liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP fuente de financiación del portafolio de proyectos.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Liquidación Obligación VIS – VIP	Gestión Predial	Fiduciaria administradora de los recursos FCO Urbanizador Responsable Curadurías Urbanas

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE	RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo					Interno	Externo
Gestión Predial		Plan de gestión de suelo consolidado y actualizado	H Ejecutar el Plan de Gestión de Suelo (Gestión, adquisición y saneamiento jurídico y técnico de predios para el desarrollo de los proyectos integrales de la Empresa, de acuerdo con los procedimientos definidos y la normativa vigente).	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Folio Matrícula Inmobiliaria con el registro de la propiedad	Gestión Predial	
Gestión de la Participación Ciudadana y Asuntos Sociales		Documentos sociales de seguimiento					
Estructuración de Proyectos		Modelación Financiera del Proyecto o necesidad					
Gestión Comercial		Documento de esquema de negocio					
		Estrategia de promoción de esquema de vinculación de los propietarios					
Gestión Financiera		Inventario de bienes fideicomitidos	H Mantener actualizado un inventario con los predios de propiedad de la Empresa y los que son aportados a	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Inventario de predios actualizado	Gestión Predial	
Gestión Comercial		Procesos de Comercialización o negocios gestionados con				Gestión Financiera Gestión Urbana	

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
		proyectos o predios comercializados		vehículos fiduciarios para su desarrollo.				
		Registro de Negocios concretados y de ofertas gestionadas (ventas, arriendos, ofertas de servicios formalizadas y no formalizadas)						
Gestión Predial		Folio Matrícula Inmobiliaria con el registro de la propiedad						
Gestión Predial		Inventario de predios actualizado				Inventario de predios actualizado a paz y salvo por todo concepto	Gestión Predial	
	Secretaría Hacienda	Constancias de pago	H	Mantener los predios del inventario a paz y salvo por todo concepto.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Comunicación estado de los predios	Gestión Financiera	Fideicomitentes Desarrolladores
	Empresas Servicios Públicos	Facturación de servicios públicos y paz y salvos					Gestión Comercial	

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
	Copropiedades	Facturación de administración y paz y salvos						
	Empresas Contratistas de Mantenimiento, Cerramiento y Vigilancia	Facturación de servicios prestados y paz y salvos						
Gestión Comercial		Solicitud de elaboración de componente técnico	H	Elaborar e identificar el esquema de negocio con los componentes técnicos y prediales según la propuesta.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Documento con el componente técnico predial según la propuesta	Gestión Comercial	
Gestión Predial		Folio Matrícula Inmobiliaria con el registro de la propiedad	H	Realizar el proceso de transferencia a terceros en el marco de la ejecución de proyectos y contratos de prestación de servicios especializados.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Acto Administrativo de transferencia	Gestión Predial	Vehículo fiduciario constituido para el desarrollo del proyecto
Gestión Comercial		Portafolio de Servicios - Líneas de servicios priorizadas				Folio Matrícula Inmobiliaria con el registro de la propiedad a favor de terceros		Tercero Concurrente

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
Gestión Predial		Plan de Gestión del Suelo consolidado y actualizado	V	Realizar seguimiento y monitoreo a las actividades del Plan de Gestión de Suelo.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Herramienta de medición establecida Seguimiento al Plan de Acción Institucional	Gestión Predial Dirección y Planeamiento Institucional	
	Fiduciaria administradora de los recursos FCO	Certificación de ingreso valor liquidación pago compensatorio VIS-VIP	V	Verificar el valor de la certificación de ingresos versus el valor de la liquidación de la obligación urbanística de provisión de suelo para VIS/VIP.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Comunicación oficial externa enviando certificado de cumplimiento a la Curaduría	Gestión Predial	Curadurías Urbanas
Gestión Predial		Herramienta de medición establecida Seguimiento al Plan de Acción Institucional Comunicación oficial externa enviando certificado de cumplimiento a la Curaduría.	A	Adelantar las acciones correctivas y de mejora correspondientes.	Director (a) Técnica de Gestión Predial y Equipo de Trabajo	Plan de Mejoramiento	Evaluación y Seguimiento	

Caracterización proceso Gestión Predial

PROVEEDOR		ENTRADAS	ACTIVIDADES CLAVE		RESPONSABLE (Cargo)	SALIDAS	CLIENTE	
Interno	Externo						Interno	Externo
Evaluación y Seguimiento	Entes de Control Ente Certificador	Informes de Auditorías						

Caracterización proceso Gestión Predial

DOCUMENTACIÓN ASOCIADA AL PROCESO
Véase Intranet - Mapa de procesos.
MONITOREO Y SEGUIMIENTO
• Comité Institucional de Gestión y Desempeño. • Plan de Acción Institucional. (Véase Intranet - Mapa de procesos) • Indicadores de Gestión. (Véase Intranet - Mapa de procesos) • Mapas de Riesgos. (Véase Intranet - Mapa de procesos) • Plan de Mejoramiento. (Véase Intranet - Mapa de procesos) • Plan de Contratación. • Formato Único de Seguimiento Sectorial – FUSS. • Cronograma Predios. • Reuniones de seguimiento.
TRÁMITES Y SERVICIOS
• Servicio: Compra de predios a través de la figura de terceros concurrentes para renovación urbana. • Trámite: Cumplimiento de la obligación VIS-VIP mediante pago compensatorio
ACTIVOS DE INFORMACIÓN
Véase Intranet - Mapa de procesos - Registro Activos de Información.
RECURSOS
AutoCAD. Access. Ventanilla Única de Registro. Ventanilla Única de la Construcción. Internet. Sistema administrativo y financiero.

Caracterización proceso Gestión Predial

CONTROL DE CAMBIOS

Versión	Fecha	Descripción de la modificación
1	05/10/2017	Documento original.
2	27/07/2018	Actualización dado el ajuste al mapa de procesos.
3	28/11/2019	Actualización de la interacción con los procesos misionales, dado el ajuste al mapa de procesos en su parte misional.
4	06/10/2020	Cambio en el responsable de la actividad "Calcular la liquidación de los reconocimientos económicos.", de acuerdo con lo establecido en el procedimiento <i>PD-23 Adquisición de suelo por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial</i> en versión 2. Dada la emergencia por el Covid-19, este documento se entiende como validado y aprobado con el correo electrónico del líder del proceso.
5	01/06/2021	Actualización de la interacción con los procesos misionales, dado el ajuste a las caracterizaciones de los procesos misionales.
6	25/02/2022	Se actualizan las secciones "OBJETIVO ESTRATÉGICO ASOCIADO AL PROCESO" incorporando los nuevos objetivos del nuevo Plan Estratégico y "REQUISITOS APLICABLES MODELOS DE GESTIÓN" haciendo referencia a la "Matriz de requisitos de los modelos referenciales".
7	31/05/2022	Actualización dado el ajuste al mapa de procesos, en el cual se elimina el proceso Dirección, Gestión y Seguimiento de Proyectos y se crea el proceso Planeación y Seguimiento Integral de Proyectos.
8	30/04/2024	Actualización de todo el documento dada la reestructuración de la empresa.
9	10/05/2024	Actualización de las salidas y entradas del proceso, para garantizar su articulación con los demás procesos misionales.
10	06/09/2024	Actualización del campo "Objetivo estratégico asociado al proceso" dada la expedición del nuevo Plan Estratégico Institucional, así como de las salidas y entradas del proceso.
11	24/09/2025	Ajustes en el alcance y actividades clave de acuerdo con los nuevos roles del proceso.

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

CP-05_Caract_Gestion_Predial_V11

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ
gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20250922-092648-397b17-27268621

Creación: 2025-09-22 09:26:48

Estado: Finalizado

Finalización: 2025-09-22 11:55:54



Escanee el código
para verificación

Aprobación: Dirección Técnica de Gestión Predial

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ
80087472
jarodriguezc@renobo.com.co
Director Técnico de Gestión Predial
RENOBO

Elaboración: Dirección Técnica de Gestión Predial

DANIEL CACERES VILLAMIZAR
1094242018
acaceresv@renobo.com.co
CONTRATISTA
RENOBO

Revisión: Oficina Asesora de Planeación

Esperanza Peña Quintero
52166269
epenaq@renobo.com.co
Contratista
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

REPORTE DE TRAZABILIDAD			 Escanee el código para verificación
CP-05_Caract_Gestion_Predial_V11			
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ gestionado por: azsign.com.co			
Id Acuerdo: 20250922-092648-397b17-27268621		Creación: 2025-09-22 09:26:48	
Estado: Finalizado		Finalización: 2025-09-22 11:55:54	
TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Revisión	Esperanza Peña Quintero epenaq@renobo.com.co Contratista Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogot	Aprobado	Env.: 2025-09-22 09:26:48 Lec.: 2025-09-22 09:27:00 Res.: 2025-09-22 09:27:08 IP Res.: 181.63.25.150
Elaboración	DANIEL CACERES VILLAMIZAR acaceresv@renobo.com.co CONTRATISTA RENOBO	Aprobado	Env.: 2025-09-22 09:27:08 Lec.: 2025-09-22 10:58:24 Res.: 2025-09-22 10:58:34 IP Res.: 191.156.190.7
Aprobación	JOSE ANTONIO RODRIGUEZ jarodriguezc@renobo.com.co Director Técnico de Gestión Predial RENOBO	Aprobado	Env.: 2025-09-22 10:58:34 Lec.: 2025-09-22 11:55:35 Res.: 2025-09-22 11:55:54 IP Res.: 186.31.37.106