

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

**LA 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 los Acuerdos Distritales 643 y 645 de 2016, y,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la absorción de Metrovivienda, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual en adelante se denominará como Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Que según el numeral 1 del artículo 4º del Acuerdo Distrital 643 de 2016 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., tiene por objeto *"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; 2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley"*.

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos el *"Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda (...)"*.

Que el numeral 7 del artículo 8º de la Ley 388 de 1997 establece como una de las acciones urbanísticas de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento local, la de *"Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social"*.

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

Que de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 *"Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones"*, se consideran como lineamientos o actuaciones que deben adelantar las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda, entre otros: *"El promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y, el adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario"*.

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, estableció como porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el área útil residencial de los planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional, siendo obligatorio su cumplimiento aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* (contentivos del Plan de Ordenamiento Territorial), cuenta con una reglamentación específica para el tratamiento de desarrollo, estableciendo unos porcentajes mínimos para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) subsidiable, o bien, alternativamente para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), pudiendo cumplirse dicha obligación al interior de los predios objeto del tratamiento de desarrollo o trasladarse a otras zonas dentro de la misma área de expansión o urbana, o en proyectos de Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), en los términos en que defina la reglamentación.

Que mediante el Plan Distrital de Desarrollo *"Bogotá Mejor para Todos 2016-2020"*, adoptado por Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, capítulo IV *"Eje transversal 1: Nuevo Ordenamiento Territorial"*, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autorizó a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos en el Decreto 1077 de 2015, y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en virtud de la referida autorización, se expidió el Decreto Distrital 553 de 2018 *"Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos" y se adoptan otras disposiciones"*, exigiendo el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial o sus instrumentos reglamentarios le asignen los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que en efecto, el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, dispuso que de conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, circunscribiendo dicha obligación únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos, sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del mencionado decreto.

Que de acuerdo con lo determinado en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para el cumplimiento de los porcentajes para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario en predios sujetos a Tratamiento de Desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

*"1. En el mismo proyecto.*

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

2. *Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.*

3. *Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto."*

Que el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 9 del Decreto Distrital 553 de 2018, establecen las condiciones para el traslado de la obligación de provisión de V.I.P. y V.I.S. a otro proyecto, indicando que para ello el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento, de acuerdo con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de sueño donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Que el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que el cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos V.I.S. o V.I.P., se podrá hacer a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto, e indica que "La

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P.”*

*obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto”*

Que, de conformidad con lo anterior, el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, determinó:

*“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este capítulo celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata la presente Sección mediante la adquisición de derechos fiduciarios.*

*Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.*

*En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:*

- 1. Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o*
- 2. Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este Capítulo. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de*

RESOLUCIÓN No. ( 411 )

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

***calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.*** (Negrilla fuera de texto).

Que de acuerdo con la metodología descrita en el numeral 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se inició el procedimiento para obtener un promedio del valor catastral destinado al cumplimiento de la obligación de traslado V.I.S. o V.I.P., y a contemplar como valor comercial promedio los avalúos de referencia adoptados para toda la ciudad por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que mediante la comunicación con radicado 20196000017701 de fecha 06 de marzo de 2019, el Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los valores promedio del valor catastral y valor comercial de referencia del suelo por metro cuadrado a 2019.

Que en respuesta a la solicitud de la ERU, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió la comunicación con radicado 20194200030282 de fecha 14 de marzo de 2019, a través de la cual remitió la información de los valores catastrales y de referencia del suelo para la vigencia 2019.

Que mediante comunicación interna con radicado 201996000016683 del 3 de mayo de 2019, el Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. solicitó a la Subgerencia de Gestión Urbana la determinación de los valores a 2019, para la liquidación y aplicación de la fórmula de traslado de vivienda de interés social y/o prioritario, de conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 553 de 2018, remitiendo la información enviada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que mediante comunicación interna con radicado 20194200017113 del 7 de mayo de 2019, la Subgerente de Gestión Urbana respondió la solicitud descrita en el punto anterior, indicando que el procedimiento usado se basó en la comprobación de los valores promedio remitidos por la UAECD, a través del cálculo de promedios ponderados basados en el número de predios clasificados por uso (Comercial, Dotacional, Oficinas y Residencial) y los valores por metro cuadrado de terreno (m2).

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

Que con base en lo anterior, la Gerencia de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. propone adoptar y definir como promedios por metro cuadrado del Valor Catastral y Comercial de Referencia los resultantes del ejercicio efectuado por la Subgerencia de Gestión Urbana, que son los siguientes:

Promedio Valor Catastral 2019/m2 de suelo	Promedio Valor Comercial de Referencia 2019/m2
\$2.281.317,50 /	\$2.892.146,50 /

Que la fórmula aplicable para adoptar la liquidación definitiva del traslado de cargas V.I.S. – V.I.P. será la dispuesta en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. establecer los instrumentos para implementar de manera efectiva los traslados de provisión VIS o VIP de los inmuebles sometidos al Tratamiento de Desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo a proyectos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. o proyectos en los que la entidad participe, bajo las modalidades enunciadas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo dispongan, complementen o modifiquen.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Adoptar para el año 2019, como valor catastral promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de traslado VIS o VIP, la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS MCTE (\$2.281.317,50)**.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Adoptar para el año 2019, como valor comercial promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de traslado VIS o VIP, la suma de **DOS**

**RESOLUCIÓN No. ( 411 )**

*"Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión V.I.S. o V.I.P."*

**MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$2.892.146,50).**

**ARTÍCULO TERCERO:** Para las solicitudes que hayan sido presentadas con anterioridad a la fecha de la publicación de la presente resolución, y que se encuentren en trámite, aplicarán los valores definidos mediante la Resolución 297 de 2018.

**ARTÍCULO CUARTO:** La presente resolución rige a partir del día siguiente a su publicación y deroga la Resolución 297 de 2018.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D. C., **27 MAY 2018**

*Ursula Ablanque*

**URSULA ABLANQUE MEJÍA**  
Gerente General

*umb*

Revisó y Aprobó:

Jorge Jiménez Vallejo  
Tatiana Valencia Salazar  
Camilo Poveda Ávila

Subgerente Jurídico -4  
Subgerente de Gestión Urbana

Revisó:  
Proyectó:

Daniel Murcia Pabón  
Sandra Milena Santos Pacheco

Gerente de Vivienda  
Contratista Gerencia de Vivienda  
Contratista Subgerencia Jurídica