

**RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

**LA SUBGERENTE DE GESTIÓN INMOBILIARIA DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.,**

Empresa Industrial y Comercial del Orden Distrital, en uso de las facultades legales y en especial las conferidas en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá, en desarrollo del Decreto Nacional 1077 de 2015 y del artículo 297 del Decreto Distrital 555 de 2021, y de acuerdo con las funciones delegadas mediante la comunicación interna No. I2023000452 del 22 de febrero de 2023.

**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 Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.

Que según los numerales 1 y 2 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 numeral 3º de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos *“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”*.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del artículo 2º 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: *“a) Promover mecanismos para estimular la*

## RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

*construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”; y, “e) 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 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, 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 de 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 en línea con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el artículo 19 del Decreto 46 de 2020, 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 el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- “1. En el mismo proyecto.*
- 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 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que la estimación del área a destinar para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS), en la modalidad de

### RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, se calculará aplicando la misma fórmula matemática descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para la alternativa de traslado de la obligación a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo:

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

Donde:

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

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

V1 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

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

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**

**RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

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

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (“POT”), el cual, en concordancia con el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, estableció en su artículo 293 los porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), según corresponda, en el tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que a su turno, el artículo 294 del POT definió la forma en la que se podrá dar cumplimiento a la obligación antes enunciada, así: i) En el mismo proyecto, ii) Mediante el traslado a otros proyectos o áreas que señale y/o adelante la administración distrital, y iii) 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 de conformidad con el artículo 297 del Decreto Distrital 555 de 2021, la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento de desarrollo también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

Que en consecuencia, el artículo 297 confirma el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación *“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”* de acuerdo a lo definido en los artículos 2.2.2.1.5.3.3 y 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, incluida la fórmula para el cálculo en el caso de los proyectos que se encuentren en tratamiento de Desarrollo exclusivamente.

**RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

Que el artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que para el pago compensatorio de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado a la construcción de vivienda de interés social o prioritario se podrán crear, entre otros, mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos para el Pago Compensatorio del cumplimiento de la obligación, e indica que, la Secretaría Distrital del Hábitat en concordancia con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial *“(…) mediante Resolución definirá los criterios, requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin.”*

Que de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. expidieron la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 *“Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá; se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”*, estableciendo en el parágrafo del artículo 4 que corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. expedir el acto administrativo a través del cual se defina el valor comercial y catastral promedio, partiendo de la información que para el efecto entregue la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. a través de la comunicación con radicado S2022005389 del 27 de diciembre de 2022, elevó consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respecto a la interpretación del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 con el fin de conocer su postura acerca del área que debe aplicarse en la fórmula dispuesta en este artículo. En respuesta remitida a la Empresa mediante la radicación E2023001152 del 20 de febrero de 2023, el Ministerio se pronunció señalando que el área sobre la cual debe calcularse el valor de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), corresponde al suelo útil.

Que la Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., mediante la comunicación con radicado S2023000091 del 11 de enero reiterada a través de la radicación S2023000595 del 10 de febrero de 2023, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los valores promedio de referencia por metro cuadrado a 2023. En respuesta a la solicitud de la ERU, la UAECD envió la comunicación con radicado E2023001932 del 17 de marzo de 2023, remitiendo la información de los valores de referencia del suelo para la

**RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

vigencia 2023 en un archivo en formato Excel con el cálculo de promedios ponderados frente al número de predios clasificados por grupos económicos (Residencial, Oficinas, Clínicas, Hospitales, Centros Médicos, Universidades y Colegios, Comercio, Bodegas, Hoteles, Industria y Otros).

Que para la determinación de los valores vigencia 2023, la Gerencia de Vivienda se basó en la comprobación de los valores promedio remitidos por la UAECD, a través del cálculo de promedios ponderados frente al número de predios clasificados por grupos económicos (Residencial, Oficinas, Clínicas, Hospitales, Centros Médicos, Universidades y Colegios, Comercio, Bodegas, Hoteles, Industria y Otros) y los valores por metro cuadrado de terreno (m<sup>2</sup>), que posteriormente fueron clasificados en su respectivo uso (Residencial, Oficinas, Dotacional y Comercial).

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., con el fin de definir el valor catastral y comercial promedio para calcular la liquidación de la obligación en relación con la provisión de suelo para VIS/VIP, tomó como base los valores ponderados promedio por m<sup>2</sup> para la ciudad descritos a continuación, los cuales serán aplicados en el caso que el solicitante de la licencia opte por el mecanismo de pago compensatorio para el cumplimiento de la carga urbanística.

<b>Promedio Valor Catastral 2023/m<sup>2</sup> de Suelo</b>	<b>Promedio Valor Comercial de Referencia 2023/m<sup>2</sup></b>
<b>\$2.881.206,25</b>	<b>\$3.472.790,83</b>

Que el recaudo y la administración de los dineros provenientes del cumplimiento de la obligación de provisión de suelo para VIS-VIP mediante la alternativa de compensación económica, se realiza a través del Patrimonio Autónomo Subordinado denominado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP – P.A.S. - FCO derivado del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, Inversión y de Pago No. CDJ 53-2013 del 27 de marzo de 2013.

Que, con fundamento en lo anterior, corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá definir los valores de referencia promedio para el cálculo de la liquidación para el cumplimiento de la obligación de que trata esta resolución, de conformidad con el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 297 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, en mérito de lo expuesto,

## RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Adoptar para el año 2023, como valor catastral promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos VIP o VIS que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS MCTE (\$2.881.206,25)**.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Adoptar para el año 2023, como valor comercial promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos VIP o VIS que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$3.472.790,83)**.

**ARTÍCULO TERCERO:** Para las solicitudes que hayan sido presentadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente resolución, y que se encuentren en trámite, aplicarán los valores definidos mediante la Resolución 115 de 2022.

**ARTÍCULO CUARTO:** Publíquese 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.

**ARTÍCULO QUINTO:** Envíese copia de la presente resolución a la Secretaría Jurídica Distrital, con el fin que se publique su contenido en sistema Régimen Legal de Bogotá de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Resolución 104 de 2018 expedida por esa secretaría.

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra este acto administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** El presente acto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga la Resolución 115 de 2022, y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

**RESOLUCIÓN No. 071 del 02 de mayo del 2023**

*“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”*

**ARTÍCULO OCTAVO:** Se anexa a la presente resolución y forma parte integral de la misma, la información de los valores de referencia del suelo para la vigencia 2023 en un archivo en formato Excel con el cálculo de promedios ponderados frente al número de predios clasificados por grupos económicos, remitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el archivo Excel que contiene el ejercicio realizado por la Gerencia de Vivienda para el cálculo de los valores adoptados y el concepto emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la radicación E2023001152 del 20 de febrero de 2023.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

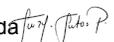
Dada en Bogotá, D.C.,



**AMALIA MUÑOZ NEIRA**

Subgerente de Gestión Inmobiliaria

Aprobo: Sandra Milena Santos Pacheco  
David Alejandro Diaz Guerrero

Gerente de Vivienda   
Subgerente de Gestión Jurídica 

Revisó: Natalia Hernández  
Juliana Valencia  
Wbeimar Hernández

Contratista Subgerencia de Gestión Jurídica   
Contratista Subgerencia de Gestión Jurídica   
Contratista Subgerencia de Gestión Jurídica 

Proyectó: Yuly Alejandra Morales Trejos  
Daniel Fernando Ramírez  
Albeiro Daniel Cáceres  
Cristian Javier Sánchez C.

Contratista Gerencia de Vivienda   
Contratista Gerencia de Vivienda   
Contratista Gerencia de Vivienda   
Contratista Gerencia de Vivienda 