

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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 DE VIVIENDA 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 Distrital 221 de 2020 y Decreto Nacional 1077 de 2015, de acuerdo con las funciones delegadas mediante la Resolución 134 de 2020 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 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 (...)”*.

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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 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 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

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

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 *“Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del Siglo XXI”*, adoptado por Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, capítulo II *“Aspectos Normativos e Institucionales”*, 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 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 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020 - 2024 “Un nuevo Contrato Social y Ambiental Para La Bogotá del Siglo XXI” y se adoptan otras disposiciones”*, exigiendo el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los suelos de expansión urbana y en suelos urbanos en cualquiera de sus tratamientos urbanísticos, teniendo como base los porcentajes mínimos establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.

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

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

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.*

*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 8 del Decreto Distrital 221 de 2020, 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 del valor de referencia de suelo del predio en que se debe cumplir originalmente

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

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 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 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 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:

## RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021

*“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.”*

*“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 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

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

como valor comercial promedio los avalúos de referencia adoptados para toda la ciudad por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que la Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. solicitó mediante la comunicación con radicado S2021000212 de fecha 18 de enero de 2021 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los valores promedio de referencia por metro cuadrado a 2021, en concordancia con lo descrito en el parágrafo 1 del artículo 8 del Decreto Distrital 221 de 2020.

Que en respuesta a la solicitud de la ERU, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió la comunicación con radicado E2021001292 de fecha 03 de marzo de 2021, informando que *“(…)para la vigencia 2021 se suspendió el proceso de actualización catastral, en razón de las medidas tomadas por los gobiernos Nacional y Distrital, relacionadas con el estado de emergencia sanitaria por covid-19. Lo anterior teniendo en cuenta que durante el año 2020 no se pudo llevar a cabo las actividades de campo tendientes a identificar y actualizar la base de datos con los cambios físicos de los predios urbanos y la recolección de ofertas de mercado inmobiliario”*. Por lo anterior, como consecuencia de que la UAECD no adelantó trabajo de campo para la vigencia 2020 en lo referente a la obtención de los valores comerciales de M2, se actualizó el avalúo catastral por proceso de Conservación, a partir del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbano y Rural de Bogotá – IVIUR.

Que mediante el radicado S2021000912 del 11 de marzo de 2021, la Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., amplió la solicitud radicada bajo el número S2021000212 de fecha 18 de enero de 2021, en el sentido de obtener el término o fecha estimada por la UAECD para contar con los valores de referencia con el fin de realizar el cálculo del valor comercial por M2 promedio para vigencia 2021. En respuesta a lo anterior, la UAECD a través del radicado E2021002180 del 12 de abril de 2021 indicó que dichos valores



**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

estarán disponibles a partir del 1 de enero de la vigencia 2022, al entrar el nuevo proceso de actualización catastral.

Que por lo anterior, el promedio del valor comercial de referencia por m2 para la vigencia 2021, se mantendrá conforme a lo ordenado en la Resolución 244 del 09 de octubre de 2020, teniendo en cuenta los motivos expuestos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

Que para la determinación del valor catastral vigencia 2021, 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 (m2), 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 para calcular la liquidación de la obligación en relación con la provisión de suelo para V.I.S o V.I.P., toma como base los valores ponderados promedio por m2 para la ciudad descritos a continuación, debido a que al momento de realizar la liquidación no existe certeza sobre el proyecto en el cual se ejecutarán los recursos y en consecuencia de la zona específica de la ciudad donde se aplicarían:

Promedio Valor Catastral 2021/m2 de suelo.	Promedio Valor Comercial de Referencia 2021/m2
\$2.442.009,17	\$3.168.404,49

\* De acuerdo con la información aportada por UAECD para el 2021 se mantiene el valor comercial de referencia de la vigencia 2020.



**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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 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 2021, 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 CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NUEVE PESOS CON DIECISIETE CENTAVOS MCTE (\$2.442.009,17).**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Adoptar para el año 2021, como valor comercial promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de traslado VIS o VIP, la suma de **TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS MCTE (\$3.168.404,49).**

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

**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 244 de 2020.

**ARTÍCULO CUARTO:** Cuando el interesado solicite una liquidación adicional como consecuencia de un trámite de modificación de licencia, que implique aumento en el área útil del proyecto o aumento en el índice de construcción, que ya cuente con una resolución de liquidación anterior y que adicionalmente se haya efectuado su respectivo pago, se procederá a hacer el cálculo de la nueva compensación objeto de la modificación, soportado en la certificación del proyecto expedida por la Curaduría Urbana.

**ARTÍCULO QUINTO: PUBLICIDAD.** 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 SEXTO. CUMPLIMIENTO POLÍTICA GOBIERNO EN LÍNEA:** Envíese copia de la presente resolución a la Dirección Distrital de Política e Informática Jurídica de la Secretaría Jurídica Distrital, con el fin que se publique su contenido en la página web: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/index.jsp>, dando así cumplimiento al artículo 7º de la Ley 962 de 2005, el numeral 4 del artículo 8º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el numeral 110.2 del artículo 110 del Decreto Distrital 654 de 2011 y la Circular 005 de 2017 de la Secretaría Jurídica Distrital.

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

**RESOLUCIÓN No. (089) del 24 de mayo del 2021**

*“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.”*

**ARTÍCULO OCTAVO. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga la Resolución 244 de 2020, y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Bogotá D. C.,

  
**SANDRA MILENA SANTOS PACHECO**  
Gerente de Vivienda

Revisó y Aprobó:

Luis Eduardo Laverde Mazabel  
Sandra Milena Santos Pacheco  
David Alejandro Díaz Guerrero

Subgerente de Gestión Inmobiliaria  
Gerente de Vivienda  
Subgerente de Gestión Jurídica

Proyectó:

Yuly Alejandra Morales Trejos  
Daniel Fernando Ramírez Fandiño  
Luz Dary Rodríguez

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