

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

**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, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 221 de 2020, de acuerdo con las funciones delegadas mediante la Resolución 134 de 2020 *“Por la cual se delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones”* 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 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 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*

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

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 2004¹ *“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 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.

¹De conformidad con el concepto jurídico emitido por la Secretaría Distrital de Planeación en la Circular 0016 de 2022, la norma urbanística aplicable después de la suspensión provisional del Decreto 555 de 2021, es el Decreto Distrital 190 de 2004 con sus respectivas reglamentaciones o instrumentos.

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

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 y el artículo 9 del Decreto Distrital 221 de 2020, establecen 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 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 y el artículo 8 del Decreto Distrital 221 de 2020, 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 o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo:

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

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*

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

- 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 lo anterior y en cumplimiento de lo consagrado en 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*”, y en los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se expidió el Decreto Distrital 221 de 2020 por medio del cual se establecieron los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en los suelos de expansión urbana y en suelos urbanos en tratamiento de Desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, 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 de acuerdo con lo anterior y 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 destinar suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de compensación en proyectos VIP o VIS que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, y a definir 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 S2022000199 de fecha 24 de enero de 2022, reiterado a través del oficio No. S20220000716 del 17 de febrero de 2022, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los valores promedio de referencia por metro cuadrado a 2022, 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 E2022001248 de fecha 02 de marzo de 2022², remitiendo la información de los valores

² Con ocasión de la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá en conjunto con la Secretaría Distrital del Hábitat, venían adelantando la proyección de un acto administrativo conforme a las disposiciones establecidas en el referido decreto; no obstante, debido a la suspensión provisional del POT a partir del 16 de junio de 2022, se debe continuar el trámite de la obligación bajo los lineamientos del Decreto Distrital 190 de 2004, y en consecuencia se retomaron las acciones para la expedición de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

de referencia del suelo para la vigencia 2022 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 2022, 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 2022/m ² de Suelo	Promedio Valor Comercial de Referencia 2022/m ²
\$2.719.962,83	\$3.450.564,24

Que la fórmula aplicable para adoptar la liquidación definitiva para calcular 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) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos VIP o VIS que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, será la dispuesta en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y artículo 8 del Decreto Distrital 221 de 2020.

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.

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Adoptar para el año 2022, 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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, 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 SETECIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS MCTE (\$2.719.962,83).**

ARTÍCULO SEGUNDO: Adoptar para el año 2022, 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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, 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 CINCUENTA MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICUATROS CENTAVOS MCTE (\$3.450.564,24).**

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 089 de 2021.

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: 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, el artículo 21 del Decreto Distrital 430 de 2018, el artículo 1 de la Resolución 440 de 2018 de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Secretaría Jurídica Distrital.

RESOLUCIÓN No. (115) del (12) de julio del 2022

“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 los tratamientos urbanísticos de desarrollo, y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá”

ARTÍCULO SEXTO: 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 el artículo 7° de la Ley 962 de 2005, el numeral 4 del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 y los artículos 11 y 12 de la Resolución 104 de 2018 expedida por esa secretaría.

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.

ARTÍCULO OCTAVO: El presente acto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga la Resolución 089 de 2021, y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D.C.,



SANDRA MILENA SANTOS PACHECO

Gerente de Vivienda

Aprobó: Sandra Milena Santos Pacheco
Adriana del Pilar Collazos Sáenz

Gerente de Vivienda
Subgerente de Gestión Jurídica (E)



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 Fandiño
Albeiro Daniel Cáceres Villamizar
Cristian Javier Sánchez Castrillón

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

