

RESOLUCIÓN No. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

LA SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

en uso de las facultades legales y en especial las conferidas en el Acuerdo 643 de 2016 del Concejo de Bogotá, y del Decreto Distrital 555 de 2021, de acuerdo con las funciones delegadas mediante la Resolución 118 de 2024, 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 numeral 3 del artículo 1º 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, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, 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 determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria”*.

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 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

RESOLUCIÓN No. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

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, 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, renovación urbana y consolidación, 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 conforme al artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2413 de 2018, y el artículo 293 del Decreto Distrital 555 de 2021, para el cumplimiento de los porcentajes en predios sujetos a tratamiento de desarrollo, renovación urbana y consolidación, 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 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.

RESOLUCIÓN No. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

Que conforme al artículo 2.2.2.1.5.3.5 ídem, el cumplimiento de la obligación se podrá hacer 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, caso en el cual la entidad pública 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.

Que mediante el artículo 293 del Decreto Distrital 555 de 2021, se establecieron 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, y, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015, los artículos 294, 295, 296 y 297 del POT consagran el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación, incluida la fórmula para el cálculo en el caso de los proyectos que se encuentren en el referido tratamiento urbanístico.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., expedieron 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”* mediante la cual se dictaron lineamientos relacionados con el recaudo administración y destinación de los recursos, en el marco de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Decreto Distrital 555 de 2021 y demás normas concordantes.

Que el parágrafo del artículo 4 de la citada Resolución señala que corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expedir para cada vigencia, 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 Subgerencia de Planeamiento y Estructuración de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., mediante comunicación con radicado S2024000123 del 10 de enero de 2024, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD los valores promedio de referencia por metro cuadrado a 2024.

Que en respuesta a la solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., la UAECD envió la comunicación con radicado E2024001170 del 08 de febrero de 2024, remitiendo la información de los valores de referencia del suelo para la vigencia 2024 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 2024, la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración solicitó a la Dirección Técnica de Gestión Predial el procesamiento de los datos remitidos, el cual se basó en la comprobación de los valores promedio remitidos por la UAECD,

RESOLUCIÓN No. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

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 Dirección Técnica de Gestión Predial de la Empresa, con el propósito 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 m2 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:

Promedio Valor Catastral 2024/m2 de Suelo	Promedio Valor Comercial de Referencia 2024/m2
\$3.022.948,80	\$3.661.215,14

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 pago compensatorio, 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 de acuerdo con el artículo décimo octavo de la Resolución No. 118 de 2024 *“Por medio de la cual se delegan las competencias en materia de representación legal, ordenación del gasto, y se dictan otras disposiciones”* expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, le corresponde a la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración, entre otras funciones las de *“1. Expedir los actos administrativos para definir 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 con fundamento en lo anterior, corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. 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 Decreto Distrital 555 de 2021.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

RESOLUCIÓN No. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

ARTÍCULO PRIMERO. Adoptar para el año 2024, 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 pago compensatorio que se adelante ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., la suma de **TRES MILLONES VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS M/CTE (\$3.022.948,80).**

ARTÍCULO SEGUNDO. Adoptar para el año 2024, 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 pago compensatorio que se adelante ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la suma de **TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS QUINCE PESOS CON CATORCE CENTAVOS M/CTE (\$3.661.215,14).**

ARTÍCULO TERCERO. Adoptar como Anexo I que hace parte integral de la presente resolución, la información de los valores de referencia del suelo para la vigencia 2024 en 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 y el archivo Excel de la Dirección Técnica de Gestión Predial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. con el ejercicio para el cálculo de los valores adoptados.

ARTÍCULO CUARTO. Para las solicitudes de liquidación que hayan sido radicadas a la Empresa con anterioridad y que se encuentren en trámite a la fecha de publicación de la presente resolución, aplicarán los valores definidos mediante la Resolución 071 de 2023.

ARTÍCULO QUINTO. 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 resolución de liquidación anterior sobre la que se haya efectuado el pago; el cálculo de la compensación adicional objeto de la modificación se realizará aplicando los valores promedio de la resolución vigente al momento de la solicitud de liquidación ante la Empresa.

ARTÍCULO SEXTO. 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 SÉPTIMO. 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 OCTAVO. 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. (123) DEL 11 DE ABRIL DE 2024

“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 pago compensatorio ante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C.”

ARTÍCULO NOVENO. El presente acto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación y deroga la Resolución 071 de 2023, y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D. C. a los 11 días del mes de abril de 2024.



CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES

Subgerente de Planeamiento y Estructuración

Aprobó:
Revisó:

Sandra Milena Santos Pacheco
Valentina Díaz Mojica
Ximena Aguillón Mayorga
Marcela Castiblanco López

Directora Técnica de Gestión Predial 
Jefe Oficina Jurídica 
Subgerencia de Planeamiento y Estructuración 
Oficina Jurídica 

Proyectó:

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

Dirección Técnica de Gestión Predial 
Dirección Técnica de Gestión Predial 
Dirección Técnica de Gestión Predial 
Dirección Técnica de Gestión Predial 