

Resolución Número 221 (Julio 12 de 2017)

“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 (E.) DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 31 del Acuerdo 01 de 2004; en el artículo 2º, numerales 2, 3, 16, y 18 del Acuerdo 03 de 2004; en el artículo 2º numerales 5, 7 y 8 del Acuerdo 06 de 2008 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”*

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 aún 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, pues se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable, o bien, alternativamente para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritaria (V.I.P.), los siguientes porcentajes mínimos:

ÁREA	ALTERNATIVAS	
	Porcentajes de VIS subsidiable	Porcentaje de VIP
Suelo de Expansión Norte	20	15
Suelo de Expansión Sur y Occidental	50	30

Que así mismo, el artículo ibídem estableció que las obligaciones mínimas señaladas en el cuadro anterior podrán cumplirse 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 y subsiguientes del Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, los propietarios de los predios sometidos a tratamiento de desarrollo tienen la obligación de efectuar una provisión con relación al área útil del proyecto, para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) subsidiable y Vivienda de Interés Prioritario (V.I.P.), la cual puede ser cumplida optando por una de las siguientes alternativas: a) En el mismo proyecto; b) Mediante el traslado a otro proyecto; c) En proyectos de Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.).

Que el Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor para Todos 2016-2020”, adoptado mediante Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, capítulo IV “Eje transversal 1: Nuevo Ordenamiento Territorial”, contempla en el artículo 105 “Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (V.I.P.) y Vivienda de Interés Social (V.I.S.)”, que 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, autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria.

Que a su vez, 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 V.I.S. y V.I.P. 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.
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 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, 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 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 calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.**” (Negrilla fuera de texto).*

Que de acuerdo a la metodología descrita en el numeral 2 del artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se procedió a 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 oficio con Radicado 20176000018991 de 10 de abril de 2017, la Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. procedió a solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital del envío del promedio del valor catastral y valor comercial de referencia por metro cuadrado a 2017, en los siguientes términos:

“Con el fin de realizar la actualización a los datos catastrales de la vigencia 2017 utilizados en (sic) para el cálculo de la obligación urbanística de traslado de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés

Social (VIP/VIS) reglamentada por los Decretos 327 de 2004 y 1077 de 2015, atentamente solicitamos su apoyo para que nos sea remitido el promedio del valor catastral por metro cuadrado a 2017 y el promedio del valor comercial de referencia por metro cuadrado a 2017.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, procedió a dar respuesta a la solicitud anterior mediante oficio con Radicado 20174200033912 del 4 de mayo de 2017 remitiendo a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. la información de los valores catastrales solicitados para la vigencia 2017.

Que mediante Comunicaciones Internas con Radicados 20176100009533 del 5 de mayo de 2017 y 20176100010953 del 26 de mayo de 2017, la Gerente de Vivienda de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., procedió a solicitar la colaboración de la Subgerencia de Gestión Urbana con el fin de que le indicaran los valores a 2017, que deben ser tomados 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 Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, adjuntando para ello, el archivo con la información remitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante el oficio con Radicado 20174200033912.

Que en mesas de trabajo convocadas y coordinadas por la Gerencia de Vivienda, para definir los promedios de valor de metro cuadrado catastral y comercial de referencia para el año 2017, con base en los datos remitidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dicha área propuso y solicitó a la Subgerencia de Gestión Urbana calcular la liquidación bajo las siguientes metodologías: a) Con los promedios del valor del metro cuadrado catastral y de referencia comercial, para el total del área urbana de Bogotá; y b) Con los promedios del valor del metro cuadrado catastral y de referencia comercial, para cada localidad.

Que mediante Comunicación Interna con Radicado 201742000129453 del 15 de junio de 2017, el Gerente de Estructuración de Proyectos, da respuesta a los Radicados 20176100009533 del 5 de mayo de 2017 y 20176100010953 del 26 de mayo de 2017, así como, a la solicitud realizada por la Gerencia de Vivienda en las mesas de trabajo, presentado los siguientes ejercicios: a) La liquidación de diferentes proyectos considerando los valores catastral y comercial de referencia promedio para el total del área urbana; y b) La liquidación de diferentes proyectos considerando los valores catastral y comercial de referencia promedio para cada localidad de Bogotá.

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 correspondientes al total del suelo urbano de la ciudad, teniendo en cuenta que la adquisición

del suelo con destino al cumplimiento de la obligación V.I.S./V.I.P., por parte de la Empresa puede darse en cualquier zona de la ciudad; razón por la cual resulta más razonable establecer valores promedio que sean representativos de la totalidad del suelo urbano Distrital, determinando que los mismos son los siguientes:

Promedio Valor Catastral 2017/m2	Promedio Valor Comercial de Referencia 2017/m2
\$1.997.088,90	\$2.596.859,06

Fuente: UAEC Subdirección de Información Económica – 2017

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 V.I.S. o V.I.P. 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 2017, con fundamento en el uso del suelo y como valor catastral promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de traslado V.I.S. o V.I.P., la suma de **UN MILLON NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y OCHO PESOS CON NOVENTA CENTAVOS MCTE (\$1.997.088,90).**

ARTÍCULO SEGUNDO: Definir para el año 2017, con fundamento en el uso el suelo y como valor comercial promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de traslado V.I.S. o V.I.P., la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON CERO COMA SEIS CENTAVOS (\$2.596.859,06).**

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D. C., a los doce (12) días del mes de julio de dos mil diecisiete (2017).

EDUARDO AGUIRRE MONROY
Gerente General