

RESOLUCIÓN No. (280)

"Por la cual se fija la tarifa para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C."

EL GERENTE GENERAL 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 Acuerdo Distrital 643 de 2016 y el Acuerdo 075 de 2024 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 01 de 1999 contempla, que: "(...) *Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio*".

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, dispone que, para efectos de decretar la expropiación, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros, a los siguientes fines: "*c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos*"; y, *l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley*".

Que según el artículo 59 *idem*, las empresas industriales y comerciales del estado de los órdenes nacional, departamental y municipal que estén expresamente facultadas son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles que se requieran para el cumplimiento de los fines consagrados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, modificó el procedimiento de enajenación voluntaria, en lo que respecta a la forma de calcular el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago, la posibilidad de aceptar la concurrencia de terceros, entre otros aspectos.

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 señala los motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, siempre que la autoridad administrativa competente considere que existen condiciones de urgencia según los criterios previstos en el artículo 65.

Que el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 y modificado por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012 indica que cuando los motivos de utilidad pública que invoquen correspondan a los literales c) o l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, o

el artículo 8º del Decreto Nacional 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, la enajenación voluntaria y la expropiación judicial y administrativa podrá llevarse a cabo con la concurrencia de terceros, los cuales previo cumplimiento de las normas legales establecidas, podrán aportar los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles adquiridos por dichos procedimientos.

Que los artículos 2.2.5.5.1. a 2.2.5.5.9. del Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamentan la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa, prevista en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con el artículo 61A de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.5.4 del Decreto 1077 de 2015, la concurrencia de terceros será procedente en la adquisición de inmuebles por negociación voluntaria y la expropiación judicial y administrativa, siempre que medie un contrato o convenio entre el tercero y la entidad adquirente, en el que se prevean entre otros aspectos: *“5. La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso; 6. La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar; y, 8. La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición (...)”*.

Que el artículo 533 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente, incorpora las condiciones para la concurrencia de terceros en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, remitiendo expresamente a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, particularmente para programas y proyectos de renovación urbana, unidades de actuación urbanística, y actuaciones estratégicas formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del citado POT.

Que el artículo 9 del Decreto Distrital 563 de 2023, *“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*, establece que los Operadores Urbanos Públicos corresponden a las entidades gestoras o del sector movilidad como la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, entre otras, y señala que su vinculación resulta obligatoria para optar por la expropiación con concurrencia de terceros en planes parciales de renovación, proyectos de renovación urbana, actuaciones estratégicas y licenciamiento directo, entre otras, desde la formulación o antes de la adquisición predial. Asimismo, en los artículos 32 a 34 de la norma en cita, se regulan las condiciones para la procedencia de la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, y las relacionadas con la participación de los operadores urbanos en tales los procesos, imponiendo obligaciones adicionales en cabeza de la Empresa en los eventos de que proceda la adquisición de inmuebles con concurrencia de terceros.

Que de conformidad con el párrafo del artículo 33 del Decreto Distrital 563 de 2023 en concordancia con el artículo 61A de la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario, *“La participación del Operador Urbano Público para la procedencia de la expropiación deberá estar precedida de la celebración del contrato o convenio respectivo entre el tercero concurrente y el respectivo Operador, cumpliendo con los requisitos y condiciones definidos en los artículos 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya”*.

Que de conformidad con lo anterior, la concurrencia de terceros será procedente en la adquisición de inmuebles por negociación voluntaria y expropiación administrativa, siempre que se cumpla con las condiciones y requisitos establecidos para tal efecto en la normatividad vigente.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., como Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital constituida mediante Acuerdo Distrital 33 de 1999 y modificada mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016; de conformidad con el artículo 4° de la norma en cita, tiene por objeto: *“(…) identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C. y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa”*. Adicionalmente, de conformidad con el numeral 5° del artículo 4° ídem, su objeto comprende la siguiente actividad: *“5. Actuar como prestador de servicios especializados en Colombia o en el exterior, siempre que se garantice que dichos servicios sean sufragados integralmente por los contratantes del servicio”*.

Que según lo dispuesto en el artículo 5° del Acuerdo Distrital 643 de 2016, la Empresa tiene entre otras funciones: *“5. Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente”*. (...) *“9. Celebrar los contratos y convenios requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa, conforme a la Ley”* (...) y *“18. Cobrar honorarios, comisiones u otro tipo de remuneración, por los servicios que preste conforme a sus estatutos, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente”*.

Que mediante la Resolución 061 de 2025 *“Por la cual se fija la tarifa para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.”*, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., fijó la tarifa que deberán pagar los terceros concurrentes interesados en contratar la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria y expropiación administrativa, cuya metodología contempló dos variables, un componente fijo y un componente variable.

Que en el marco de la implementación de la tarifa definida por la Resolución 061 de 2025 se evidenció que el valor final a pagar por el tercero interesado en contratar los servicios de la Empresa para la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria y expropiación administrativa, desborda los costos aplicables y soportables por cada proyecto, y en tal sentido, se procedió a efectuar la revisión de los componentes y contenidos de la tarifa establecida.

Que en este orden de ideas, para validar la tarifa aplicable, se reajustó la aplicación del componente fijo y del componente variable, a partir de la definición de los productos y alcances que se soliciten que adelante la Empresa en el marco del procedimiento de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y/o expropiación a favor de terceros y se le asignó un alcance y valor fijo en SMMLV por predio a cada uno, además de incluir dentro del componente variable un porcentaje de administración, imprevistos y utilidades (AIU) para el desarrollo de los productos y la cantidad de predios a contratar.

Que de esta manera, el ajuste que se propone a la tarifa en la presente resolución se basa en el análisis realizado del proceso de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa con concurrencia de terceros, y por tanto, incluye la estructura de costos en que incurre la Empresa para adelantar el procedimiento de adquisición de inmuebles y los costos asociados a la prestación del servicio, incluyendo las labores que debe adelantar en el

ámbito social, técnico, jurídico y financiero, con cargo a los recursos aportados por el tercero concurrente.

Que a partir de lo anterior, se calculó el costo total fijo propuesto para el proceso de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa con concurrencia de terceros, establecido en número de salarios mínimos legales vigentes.

Que el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.4 del Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 563 de 2023, establecen la obligación del tercero concurrente de cubrir los costos en que incurra la entidad expropiante, así como el requisito de fijar la remuneración correspondiente; por lo tanto, además de lo señalado previamente, acorde con los análisis efectuados por las Direcciones Técnicas de Estructuración y Gestión Predial y de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá DC., se determinó que se hace necesario ajustar la fórmula a aplicar, con el fin de mejorar la efectividad del resultado y la eficiencia de su aplicación.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Objeto. La presente resolución establece la tarifa que deberán pagar los terceros concurrentes interesados en contratar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para que adelante el procedimiento de adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa a favor de terceros.

Artículo 2. Productos. La tarifa se determina con base en los productos que se requieran para adelantar el procedimiento de adquisición de inmuebles, desde la etapa previa a la enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa a favor de terceros hasta la adquisición del inmueble. Cada producto tendrá un alcance y un valor fijo en SMMLV por inmueble, así:

	Producto	Factor Producto en SMMLV (FP)
P1	ANUNCIO DE PROYECTO	1
P2	DECLARATORIA DE CONDICIONES DE URGENCIA	1
P3	INSUMOS TECNICOS, JURIDICOS Y SOCIALES	3
P4	OFERTA DE COMPRA	2
P5	ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	3

Artículo 3. Tarifa. La tarifa (TTC) estará compuesta por dos componentes: Fijo y Variable y su valor será el resultante del producto de los dos componentes. El componente fijo (CF) para el cálculo de la tarifa del servicio se determina en función de la cantidad de predios objeto de cada contrato y los productos a desarrollar, estableciendo un Factor de Cantidad de Predios -FCP por el valor del producto en Salarios mínimos (FP), así:

$$(CF) = \sum_{i=n}^i FCP \times FPi \times SMMLV$$

El componente variable (CV) equivale al 30%, el cual representa el AIU de la Empresa, para el desarrollo de los productos y la cantidad de predios a contratar. La fórmula del componente variable (CV) es:

$$(CV) = (1 + 30\%)$$

El valor total para definir el valor de la tarifa (TTC), será igual al producto del componente fijo (CF) por el componente variable (CV), así:

$$(TTC) = (CF) \times (CV)$$

Parágrafo 1. La tarifa resultante será objeto de las cargas impositivas y operativas que sean aplicables acorde con la naturaleza de la actividad, incluyendo sin limitarse a las tarifas correspondientes a Estampilla 50 años Universidad Pedagógica Nacional, Impuesto timbre Catatumbo, Universidad Distrital, Autorretención de los Ingresos, ICA, GMF e IVA. En todo caso, de llegar a aplicar otras cargas impositivas y operativas en esta materia, las mismas se incluirán en la tarifa aplicable.

Parágrafo 2. La liquidación de la tarifa, el valor del contrato y la forma de pago se establecerán en el contrato que para el efecto se suscriba y bajo los términos y condiciones que allí se señalen, según lo dictado por el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Alcance de la tarifa. El valor de la tarifa no incluye los costos y gastos que se señalan a continuación de manera enunciativa, los cuales serán asumidos por el tercero concurrente:

1. Costos asociados a los insumos de la fase previa del proceso de adquisición (Folios de matrícula inmobiliaria, oficios inscritos en el folio de matrícula, escrituras, sentencias, licencias y demás que se requieran).
2. Costos asociados a la elaboración de informes técnicos de avalúos comerciales e indemnización.
3. Gastos asociados a la elaboración de censos, caracterizaciones y plan de gestión social.
4. Valor comercial, valor indemnizatorio y valor de compensaciones sociales para los propietarios y otras formas de tenencia de los inmuebles distintas a la propiedad.
5. Costos asociados a la realización de levantamientos topográficos y avalúos de referencia.

6. Costos en los que se debe incurrir por concepto de transferencia real de dominio al vehículo fiduciario destinado para el proyecto.
7. Gastos notariales, impuesto de beneficencia y registro que se requieran en la transferencia de los inmuebles al patrimonio autónomo o al promotor del Plan Parcial.
8. Costos asociados al pago de servicios públicos y taponamientos.
9. Costos relacionados con las operaciones fiduciarias.
10. Costos de demolición, cerramiento, mantenimiento y vigilancia de los predios.
11. Honorarios y gastos que se generen en acciones judiciales o administrativas en contra de la entidad, mediante la acción especial contencioso administrativa de que trata el artículo 71 de la Ley 388 de 1997, acciones contencioso-administrativas contra el anuncio del proyecto y el acto que declara las condiciones de urgencia, acciones populares, de grupo y de tutela en las que se vincule a la empresa.
12. Pagos de impuestos prediales y demás tributos que gravan los inmuebles.

Artículo 5. Otras disposiciones. En aquellos casos que el tercero concurrente requiera otros servicios por parte de la Empresa, estos serán liquidados y presentados de conformidad con lo establecido en las guías y procedimientos internos para la gestión de ofertas de servicio.

Artículo 6. 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 7. Vigencia y derogatoria. La presente Resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación, y deroga la Resolución 061 de 2025 y todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., a los 3 días del mes de octubre de 2025

CARLOS FELIPE REYES FORERO
Gerente General

Elaboró: Ximena Aguillón Mayorga – Contratista Subgerencia de Planeamiento y Estructuración
Mauricio Cortés Garzón – Contratista Dirección Técnica de Estructuración de Proyectos
Juan Carlos Mora – Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Angela Jaime León – Contratista Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales
Revisó: Valentina Díaz Mojica - Jefe Oficina Jurídica
José Antonio Rodríguez Cárdenas - Director Técnico de Gestión Predial
Jorge Andrés Viasus Salamanca - Jefe Oficina de Participación Ciudadana y Asuntos Sociales
Alexander Rodríguez Gómez – Director Técnico de Estructuración de Proyectos
Aprobó: David Cardona García – Subgerente de Planeamiento y Estructuración
Juan David Ching Ruiz – Asesor Gerencia General