

“Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio destinado al cumplimiento de la obligación de traslado de la provisión VIS o VIP”

EL GERENTE GENERAL DE METROVIVIENDA

Empresa Industrial y Comercial del Orden Distrital, en uso de las facultades legales y estatutarias y

CONSIDERANDO:

Que mediante Acuerdo 15 de 1998, proferido por el Concejo Distrital de Bogotá, se creó METROVIVIENDA como una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, teniendo como objeto, según lo dispuesto en su artículo segundo, la promoción de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda de interés social; el desarrollo de las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios respecto de inmuebles destinados en particular para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y la promoción de la organización comunitaria de familias de bajos ingresos para facilitar su acceso al suelo destinado a la vivienda de intereses social prioritaria.

Que el Acuerdo Distrital 489 de 2012, Plan de Desarrollo Económico, Social, ambiental y de Obras Publicas para Bogotá D.C. 2012-2016 – Bogotá Humana, estableció, dentro de sus estrategias, construir un territorio donde se garantice el acceso equitativo a la ciudad, contribuyendo a la reducción de la segregación, facilitando el acceso a toda la población sin importar sus niveles de ingreso, la ubicación de su residencia, edad, condición física o identidad. Además indicó que *“por medio de la coordinación de las inversiones públicas y privadas, y los instrumentos normativos y de planeación y gestión se apoyara una movilización más ágil del suelo para los proyectos de revitalización en el centro ampliado, con la inclusión de vivienda de interés prioritario y mayor calidad de vida de sus habitantes”*.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* (contentivos del Plan de Ordenamiento Territorial), precisó la finalidad y clases de los tratamientos urbanísticos, estableciendo las normas generales alusivas al Tratamiento de Desarrollo, determinaciones que fueron reglamentadas con la expedición del Decreto Distrital 327 de 2004, con el fin de asegurar la debida ejecución de las disposiciones contenidas en el plan, especialmente, en lo concerniente al proceso de urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin

perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 y siguientes del Decreto Distrital 327 de 2004, 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 Prioritaria (V.I.P), y Vivienda de Interés Social (V.I.S) subsidiable, la cual puede ser cumplida optando por una de las siguientes alternativas: a) En el mismo proyecto; b) Mediante el traslado a otro proyecto; y c) En proyectos de Metrovivienda.

Que el artículo 46 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*", dispuso respecto al habilitación de suelo urbanizable para vivienda en los "*(...)municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997(...)*", la destinación de un porcentaje mínimo de suelo del 20% calculado sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Que el Decreto nacional 075 de 2013, "*Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones*", estableció el los porcentajes para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en predios sujetos a tratamiento de desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo disponiendo en su artículo 9 que su cumplimiento podría darse en cualquiera 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 3 del Decreto Nacional 075 de 2013 establece, en su segundo inciso, que el alcance de la obligación de provisión de los porcentajes mínimos de suelos para el desarrollo de programas de VIS o VIP se circunscribe a la provisión de 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.

Que el artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así como el artículo 11 del Decreto Nacional 075 de 2013, establecen las condiciones de equivalencia para el traslado excepcional de la obligación de provisión de VIP y VIS a otro proyecto, de acuerdo con la siguiente fórmula, $A1 = A2 \times (V1/V2)$, donde:

A1 = área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A2 = área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado (\$/M2) de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado (\$/M2) de suelo a donde se traslada la obligación.

Que el Acuerdo 489 de 2012, Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D. C. 2012-2016 – Bogotá Humana, establece en su artículo 66, que de manera excepcional y cuando el propietario de manera voluntaria lo manifieste a la Administración, podrá compensar la obligación mediante un pago en dinero.

Que conforme al artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013, el cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, 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 derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollara el proyecto.”*

Que respecto de la compra de derechos fiduciarios, el Artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013, determino: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este decreto 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 el presente decreto 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: a) 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 b) **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 decreto. 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.”***

Que el Acuerdo 489 de 2012, Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D. C. 2012-2016 – Bogotá Humana, incorpora como política de vivienda de esta administración, restringir el desarrollo inmobiliario en zonas de expansión y concentrar la construcción de la mayor cantidad de unidades posibles en el centro ampliado de la ciudad. Este nuevo enfoque ha generado de los esquemas que tradicionalmente ha utilizado el distrito para la adquisición y posterior comercialización de los predios para la construcción de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de interés Prioritario.

Que de acuerdo a la metodología descrita en el Decreto Nacional 075 de 2013, en su artículo 13 literal B, se procedió a obtener un promedio del valor catastral destinado al cumplimiento de la obligación de traslado VIS o VIP., 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 en virtud a que las precitadas normas establecen que la entidad pública correspondiente definirá los valores promedio, mediante la presente resolución METROVIVIENDA procede a definir tales valores para toda la ciudad.

Que conforme a lo anterior, el promedio simple de los valores catastrales de un universo de 1.387.729 predios de toda la ciudad, con respecto al uso del suelo son:

Promedio Valor Catastral 2014 / m ²	Promedio Valor Comercial de Referencia 2014 / m ²
\$ 1.088.049,31	\$ 1.394.292,03

Fuente: UAECD Área de estadísticas – 2014

Que la fórmula aplicable para adoptar la liquidación definitiva del traslado de cargas VIS/VIP será la dispuesta en el artículo 11 del Decreto Nacional 075 de 2013.

Que corresponde a METROVIVIENDA establecer los instrumentos para implementar de manera efectiva los traslados de provisión de VIS o VIP de los inmuebles sometidos al tratamiento de desarrollo y de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo a proyectos de METROVIVIENDA o proyectos en los que la entidad participe, bajo las modalidades enunciadas en el Decreto Nacional 075 de 2013 y demás normas que lo dispongan.

Que en mérito de los expuesto, el Gerente de Metrovivienda, en uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial lo dispuesto en el Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Nacional 075 de 2013,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Adoptar, para el año 2014, como promedio para el cumplimiento de la obligación de traslado VIS o VIP, el siguiente valor catastral de metro cuadrado (M2) según el uso del suelo:



METROVIVIENDA
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

RESOLUCIÓN No.

000117

De **22 AGO 2014** Hoja No. 5

V2 = Valor promedio catastral del metro cuadrado (\$/M2) según el uso del suelo, a donde se traslada la obligación.

V2 = Un Millón Ochenta y Ocho Mil Cuarenta y Nueve Pesos con Treinta y Un Centavos m/cte. (\$1.088.049,31).

ARTÍCULO 2º. Definir como valor comercial promedio para efectos del cumplimiento de la obligación de provisión VIS/VIP, el avalúo de referencia adoptado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, según el uso:

$V_{RefComProm}$ = Un Millón Trescientos Noventa y Cuatro Mil Doscientos Noventa y Dos Pesos con Tres Centavos (\$1.394.292,03).

ARTÍCULO 3º. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga todas aquellas que le sean contrarias, en particular la Resolución 12 de 2014.

Dada en Bogotá D. C. a los veintidós (22) días del mes de agosto de 2014.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


NICOLÁS CORSO SALAMANCA
GERENTE GENERAL

Proyectó: Diego Alejandro Ríos Barrero – Abogado Contratista, Dirección Jurídica Metrovivienda.
Sebastián Rodríguez Reyes – Abogado Contratista, Dirección Jurídica Metrovivienda.
Aprobó: Nicolás Corso Salamanca – Gerente General Metrovivienda