

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

**LA 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 Distritales No. 643 de 2016, y Acuerdo 004 de 2016 de la Junta Directiva y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política señala: *"(...) 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 a su vez, el artículo 58° de la Ley 388 de 1997 señala, para efectos de decretar la expropiación, los fines aplicables para declarar la utilidad pública o interés social en la adquisición de inmuebles, entre los que se resaltan los literales *"(...) 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 el artículo 59 ibídem, otorgó a las entidades de orden nacional, departamental y municipal, así como a las empresas industriales y comerciales del Estado que estén expresamente facultadas, la competencia para adquirir inmuebles mediante la enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles por los motivos de utilidad pública o interés social contenidos en el citado artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997. Que el artículo 61 de la citada Ley 388 de 1998, señala el procedimiento de enajenación voluntaria indicando la manera de calcular el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria y define en su parágrafo 1° que *"(...) Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso(...)"*

18
X
2017

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

Que el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, y modificado en su párrafo tercero por el artículo 60 de la Ley 1537 de 2012 otorga la posibilidad que el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueda provenir de terceros, cuando los motivos de utilidad pública sean los invocados en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, anteriormente citados, 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.

Que, en desarrollo de lo anterior, en los artículos 2.2.5.5.1 y s.s. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se establecen las condiciones para la concurrencia de terceros en la adquisición de predios o inmuebles por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa y se determina su procedencia a través del cumplimiento de las formalidades prevista, tal como la previa celebración de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente.

Que el artículo 2.2.5.5.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, posibilita la concurrencia de terceros que hace referencia el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras, proyectos y programas referidos a: *"(...)1. Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial. 2. Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997. 3. Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997. 4. Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y 5. Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU) (...)"*

Que mediante el artículo 1º del Acuerdo Distrital 643 de 2016, se fusionan Metrovivienda y la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., la cual pasa a denominarse EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., y en los numerales 3 y 5 del artículo 4º ibídem, en su objeto la faculta para (...) 3. *Gestionar, liderar, ejecutar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, y en general, de proyectos estratégicos en cualquier clase de suelo de acuerdo con la política del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (...)* y (...) 5. *Actuar como prestador de servicios especializados en Colombia o en el*

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

exterior, siempre que se garantice que dichos servicios sean sufragados integralmente por los contratantes del servicio (...).

Que los numerales 5º, 9º y 18º de artículo quinto ibídem, señalan dentro de las funciones de la Empresa las de "(...) 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. (...) 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 287 del 22 de agosto de 2018, de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., se procedió a fijar la tarifa única que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Que la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria de la ERU, en ejercicio de las funciones establecidas en la Resolución 460 de 2019 "*Por la cual se modifica el Manual Específico de Funciones y de Competencias laborales para los Empleos Públicos de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.*", en especial lo relacionado con "*Dirigir la estructuración financiera de los proyectos de desarrollo urbano que se formulen en la Empresa, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos misionales, estructurar los negocios fiduciaros necesarios para su implementación y definir los lineamientos para su comercialización*", solicitó mediante comunicación interna con radicación 20196000026953 del 31 de agosto de 2019, la modificación de la Resolución 287 de 2019 por cuanto dentro del componente fijo de la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y/o expropiación, no se incluyeron los costos relacionados con las notificaciones por correo certificado que se deben surtir dentro del proceso, y adicionalmente, por considerar que se debe prever la forma de actualización anual de la tarifa.

Que para lo anterior, la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria preparó el documento técnico de soporte de la nueva propuesta, ajustando la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y/o expropiación a efectos de modificar la mencionada Resolución 287 del 22 de agosto de 2018 e incluyendo los factores antes mencionados.

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

Que el concepto por notificaciones a que se ha hecho referencia debe ser asumido por la entidad en el marco del contrato que se suscriba con la empresa de correo certificado para tal fin, para garantizar que las notificaciones durante el proceso se realicen de conformidad con lo relacionado en el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011, por consiguiente, debe ser incluido dentro de los conceptos del componente fijo.

Que de otro lado, se indica que para efectos de la actualización anual de la tarifa se indexan los valores con IPC al año 2019 y el componente fijo se expresara en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Que adicionalmente, se define el valor del componente fijo si el rango supera las 100 unidades prediales y se dan los lineamientos para la forma de pago.

Que, en mérito de lo expuesto, la Gerente de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: FIJAR la tarifa por concepto del pago a favor de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., que deberá ser asumida por los terceros concurrentes que soliciten la gestión de suelo por vía de enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa, de acuerdo con lo definido en el artículo 61A de la Ley 388 de la 1997.

La tarifa se establece por número de predios de acuerdo con lo dispuesto en la tabla 1 que hace parte del presente artículo, y con base en la siguiente fórmula:

$$\text{Tarifa por predio objeto de adquisición} = (\text{Componente fijo} * \text{No. meses}) + (4.3\% * \text{Avalúo catastral del predio})$$

En donde:

- **Componente fijo:** Definido por rangos según aparece en la tabla #1.
- **No. meses:** Número de meses que durará el proceso de adquisición del predio. Se presentarán en dos escenarios, el primero si es vía enajenación voluntaria y el segundo si es por expropiación administrativa.
- **Avalúo catastral del predio:** Corresponde al avalúo catastral vigente al momento de la firma del contrato.

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

Tabla 1
Componente costo fijo de la tarifa por mes y por rangos de predio

Número de predios	En SMMLV (Ver Nota 1)
1 a 2	18,72
3 a 5	9,93
6 a 10	5,08
11 a 15	3,19
16 a 20	2,38
21 a 25	1,93
26 a 30	1,82
31 a 35	2,27
36 a 40	2,01
41 a 45	1,81
46 a 50	1,66
51 a 55	1,53
56 a 60	1,50
61 a 65	1,66
66 a 70	1,56
71 a 75	1,48
76 a 80	1,41
80 a 85	1,35
86 a 90	1,28
91 a 95	1,23
96 a 100	1,21

Nota 1 * = SMMLV al momento de suscripción del Contrato.

Si el número de predios es mayor a 100 unidades prediales, el componente fijo será de 1.21 SMMLV por predio.

PARÁGRAFO 1. Una vez la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá cuente con el acto administrativo que declare la existencia de condiciones de urgencia, el tercero concurrente deberá garantizar y entregar a la entidad los avalúos comerciales vigentes de los inmuebles y las tasaciones de daño emergente y lucro cesante que haya a lugar objeto de adquisición, previo al inicio del proceso de compra, de conformidad a las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial a lo dispuesto en el

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y la Resolución IGAC Número 620 de 2008 los cuales en todo caso serán validados por la entidad adquirente.

PARÁGRAFO 2. Los costos asociados a la gestión predial, tales como valor calculado en el informe de avalúo comercial, compensaciones sociales e indemnizaciones por concepto de daño emergente y lucro cesante, gastos de notariado y registro y los demás que le sean propios a la gestión predial, deberán ser garantizados por el tercero concurrente en el vehículo fiduciario que se constituya para tal fin, previo a que la Empresa profiera los actos administrativos de oferta formal de compra.

PARÁGRAFO 3: Los costos en los que se deba incurrir por concepto de transferencia del derecho real de dominio al vehículo fiduciario destinado por el proyecto, así como los relacionados por las operaciones fiduciarias que se generen y cualquier otro que no esté contemplado en la tarifa, serán asumidas por el tercero concurrente.

La tarifa establecida en el presente artículo no incluye, entre otros:

- a. Levantamiento topográfico
- b. Avalúos Comerciales
- c. Peritajes de actividad económica
- d. Demolición de los predios y cerramiento
- e. Documentos de Estudios de Títulos
- f. Censo, Diagnóstico y Formulación PGS
- g. Certificado de tradición y libertad
- h. Documentos tasaciones y peritajes
- i. El valor a pagar al propietario del predio, según avalúo comercial realizado (terreno, construcción, daño emergente y lucro cesante)
- j. Gastos asociados por concepto de compensaciones sociales
- k. Gastos de Escrituración, Beneficencia y Registro
- l. Vigilancia de Predios
- m. Impuestos, consumos de servicios públicos, taponamientos, fumigaciones; aseo entre otros
- n. Gastos asociados para la movilización del propietario del inmueble, en el marco de la enajenación voluntaria o la expropiación
- o. En caso que se presenten procesos judiciales posteriores al proceso de expropiación la tarifa no incluye los gastos asociados a la defensa judicial de la empresa.
- p. Los demás que se no se encuentre establecidos en la oferta de servicios y en el contrato o que sean excluidos en el mismo.

RESOLUCIÓN No. (533)

"Por el cual se fija la tarifa que deberán cancelar los terceros concurrentes en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación"

ARTÍCULO SEGUNDO: La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., establecerá directamente las formas de pago en los contratos que se suscriban con el tercero concurrente, para cubrir los costos propios de la ejecución de la actividad objeto de la presente Resolución, para lo que se deberá tener en cuenta como mínimo un primer pago que corresponda a: (Componente fijo * No. meses), al inicio del contrato.

ARTÍCULO TERCERO: La presente resolución rige a partir del día siguiente a su publicación y deroga la Resolución No. 287 del 22 de agosto de 2018, y las demás que le sean contrarias.

ARTÍCULO CUARTO. Publíquese el contenido de la presente Resolución en el Registro Distrital, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO. Contra la presente Resolución no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido por el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D. C., - 2 AGO 2019

Ursula Ablanque

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Gerente General

Proyectó: Diego Huertas - Contratista- Subgerencia Jurídica
Miguel Ángel Rivera Castillo - Gerente 039-02 - Gerente de Estructuración de Proyectos
Ximena Aguillón Mayorga - Contratista- Subgerencia Jurídica
Revisó: Adriana del Pilar Collazos - Directora de Predios
Marcela Bernal Pérez - Contratista Gerencia
Aprobó: Jorge Jiménez Vallejo - Subgerente Jurídico
Luis Eduardo Laverde - Subgerente de Gestión Inmobiliaria