

DECRETO DE 2018

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 553 (Septiembre 26 de 2018)

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 “Bogotá Mejor Para Todos” y se adoptan otras disposiciones”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 105 del Acuerdo 645 de 2016,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 313 ibídem establece como función de los Concejos Municipales y Distritales reglamentar los usos del suelo.

Que los artículos 322 a 327 de la Constitución Política determinan el régimen especial para Bogotá, Capital de la República, dentro del cual se dispone que le corresponderá a las autoridades distritales *“(…) garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad*

y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito (...)”.

Que el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 señala dentro de sus objetivos, establecer mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, así como 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 y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 consagra como uno de los fines de la función pública del urbanismo *“(…) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacio público y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (...)”.*

Que el numeral 7 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997 establece como acción urbanística de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento territorial *“Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social”.*

Que el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece que *“las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda”.*

Que a su vez, el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 establece que:

“Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. (...)”

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. (...)”

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente”.

Que el artículo 2 la Ley 1537 de 2012 establece los lineamientos que deben adelantar las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda, entre ellas: “a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (...) e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario (...); h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana.(...)”.

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, establece 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 proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, y determinó que “(...) El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de 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. (...)”.

Que el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018

“Todos por un nuevo país”, dispuso que:

“(...) De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv).

PARÁGRAFO PRIMERO. *Se establecerá un tipo de vivienda denominada vivienda de interés social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, solo podrán hacerla en vivienda de interés prioritario.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *En el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario. La vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), sin que este exceda los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv)”.*

Que el artículo 2.2.2.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que atendiendo “(...) lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en la presente Sección.

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata esta Sección”.

Que a su turno el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto en mención previó que

“(...) 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 Orde-

namiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe 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. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente. (...)

Que el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 -Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor para Todos 2016-2020”-, establece “Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)”, en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritario, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.”

Que acorde con las consideraciones expuestas, se requiere establecer los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria en la ciudad de Bogotá para los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, así como reglamentar su forma de cumplimiento, los incentivos para su desarrollo, entre otros aspectos, como parte de los mecanismos normativos, de gestión y financiación que servirán de base para la ejecución efectiva de los proyectos señalados conforme a lo determinado en los tres pilares y cuatro ejes transversales del Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor para Todos 2016-2020” y el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 4 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, es objeto de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. “2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley.”

Que en coherencia con lo anterior, los numerales 1, 10 y 23 del artículo 5 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, establecen que es función de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. “1. Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente”, “10. Contratar el diseño, la construcción y la interventoría de obras infraestructura para la adecuación de predios destinados a programas de vivienda de interés social y proyectos integrales, incluida la gestión de modelos de gestión bajo instrumentos de desarrollo.” y “23. En cumplimiento de su objeto, para el diseño y posterior ejecución de cada uno de los proyectos, la Empresa deberá realizar todos los trámites pertinentes de urbanismo y construcción conforme a la normatividad vigente. (...)”

Que los recursos provenientes de las compensaciones de suelo para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de que tratan los Decretos Distritales 327 de 2004 y 138 de 2015, así como los recaudados en el marco del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, deberán destinarse para la ejecución de programas de vivienda de interés social y en especial para los de vivienda de interés social prioritario, conforme con las condiciones establecidas previamente.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.- Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente Decreto se adoptan las definiciones establecidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 2°.- Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario. De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de

2012, solo 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 o sus instrumentos reglamentarios le asignen los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el presente decreto.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el presente decreto que establecen incentivos para la construcción de VIP y VIS, el alcance de esta obligación se circunscribe 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 donde se localicen tales suelos. En todo caso en la licencia de urbanización se deberá distribuir proporcionalmente al área de cada uno de los predios los índices de ocupación y de construcción que le corresponden tanto a los predios en los cuales se desarrollará la vivienda de interés prioritario (VIP) como a los otros tipos de vivienda y usos.

En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local. Las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente.

PARÁGRAFO. El presente Decreto aplica para predios con tratamiento de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo objeto de planes parciales y/o licencias de urbanización, incluidos los que se desarrollen con base en Operaciones Estratégicas o instrumentos que no prevean un régimen especial diferente a los mínimos establecidos en el presente Decreto.

CAPÍTULO II

PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 3°.- Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. El porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), de comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo y de reurbanización, esta última cuando el tratamiento de desarrollo lo permita, que radiquen la solicitud de determinantes o formulación de plan parcial con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, sin determinantes previas o solicitud de licencia de urbanización radicada en legal y debida forma en las modalidades antedichas a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

De conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, se establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo, el siguiente:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	Suelo	20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Parágrafo. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos en el artículo anterior se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

CAPÍTULO III

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP) Y DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO

ARTÍCULO 4°.- Porcentajes obligatorios de suelo útil y urbanizado para VIS en actuaciones

de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. De conformidad con el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en ninguna de sus modalidades.

El porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS VIP Y/O VIS EN PROYECTOS UBICADOS EN TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO Y DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

ARTÍCULO 5°.- Régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada en el artículo 3 del presente Decreto, a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. No obstante, si conjuntamente con la licencia de urbanización expide la licencia de construcción para edificar las unidades de vivienda podrá acceder a los siguientes incentivos:

ALTERNATIVAS DE INCENTIVOS PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	
Incentivos	Opción 1.- Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los Metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice construcción del proyecto general de urbanización.
	Opción 2.- Si en el suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) de un proyecto a ejecutarse por etapas, se aprueba y construye el cien por ciento (100 %) de los metros cuadrados (M2) de este tipo de vivienda de conformidad con la edificabilidad otorgada, en alguna de las etapas posteriores a la primera, dichos metros cuadrados (M2) se podrán descontar hasta en el 70% de dicha área construida para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto urbanístico general, esto es, no computarán como parte de dicho índice.

PARÁGRAFO 1. Sólo se podrán optar por los incentivos establecidos en este artículo cuando se plantee la construcción de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

PARÁGRAFO 2. En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)

PARÁGRAFO 3. En los proyectos que cumplan con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además prevean la destinación de suelo y la construcción de una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo del

proyecto en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje correspondiente a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según la opción escogida y el setenta por ciento (70%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la vivienda de Interés Social (VIS)

PARÁGRAFO 4. En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS).

ARTÍCULO 6°.- Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana modalidad redesarrollo. El porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social (VIS) en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo.

En los casos en que se combinen la vivienda de Interés Social (VIS) con diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento al porcentaje de vivienda de interés social (VIS), no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS).

ARTÍCULO 7°.- Disposiciones comunes a lo establecido en el presente Capítulo. Los titulares de licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos señalados en este Decreto, deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes a cada una de ellas y en general en la totalidad de documentos que expresen de manera detallada la opción elegida.

Los incentivos señalados en el presente Decreto deberán ser incluidos tanto en el Plan Parcial, cuando aplique, como en las licencias urbanísticas de los proyectos que opten por ellas, independiente que algunas de ellas hagan referencia a potenciales constructivos, convirtiéndose en obligaciones a cumplir al momento de la urbanización y/o construcción según sea el caso.

De igual manera, los interesados podrán proponer la viabilidad de dar aplicación a cualquiera de estos incentivos en el marco de la formulación de los planes parciales respectivos, según el tratamiento urbanístico aplicable.

PARÁGRAFO 1. El cumplimiento de la obligación se permite en combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos, en cuyo caso será necesario señalar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alinderamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación, así como en la constitución de la propiedad horizontal deberá indicarse la localización y alinderamiento de dicha área.

PARÁGRAFO 2. El área total construida y el número de viviendas destinadas a VIP y/o VIS se deberán indicar en las licencias de urbanización correspondiente.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO EN TRATAMIENTOS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 8°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS) en el mismo proyecto y requisitos para el acceso a incentivos. Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y/o de Interés Social (VIS) se desarrollen en el mismo proyecto y se quiera acceder a los incentivos para la construcción de estos tipos de vivienda, se deberá localizar y delimitar las áreas destinadas a su cumplimiento en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción. A su vez, los planes parciales determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

Cuando se opte por esta modalidad de cumplimiento de la obligación, el globo de terreno en que ella se concrete deberá tener un índice construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP y un área útil mínima de 720 m².

En el caso que estas condiciones no se den, el propietario podrá optar por: ampliar el área destinada al cumplimiento de la obligación en el mismo predio hasta la extensión mínima establecida en este artículo o en su defecto dicha obligación deberá ser trasladada o compensada en los términos señalados en el presente Decreto.

Cuando se plantee el cumplimiento de la obligación en M2 construidos en el mismo proyecto, se permitirá la combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos diferentes a vivienda de interés social y/o de interés social prioritario, siempre que se encuentren autorizados para el área objeto del proyecto urbanístico, por lo cual deberán alinderarse las áreas destinadas para el cumplimiento de la obligación.

PARÁGRAFO 1. Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en las licencias urbanísticas y en la escritura pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes

a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

PARÁGRAFO 2. Para efectos del cumplimiento del presente Decreto, se entenderá por índice de construcción efectivo, aquel que hace parte del índice de construcción del proyecto y a partir del cual se permita el desarrollo real de la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) o Social (VIS). Para lo anterior, el índice a aplicar al suelo donde se localiza la obligación VIP o VIS se calculará al momento del licenciamiento de urbanización o de construcción, según corresponda, y aplica.

ARTÍCULO 9°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelos para VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. 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.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 =Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

PARÁGRAFO 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado el que para el efecto determine la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

PARÁGRAFO 3. Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el parágrafo 2 antecedente, el Curador Urbano al expedir el acta de

observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 10°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para el efecto, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo precedente, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio. Para el efecto el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia que establezca la Unidad Administrativa de Catastro Distrital del predio donde se cumplirá la obligación.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación de los patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para el efecto, de acuerdo a lo que se reglamente, en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el inciso 1° del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con el banco inmobiliario o fondos que se creen y/o reglamenten.

Cuando se opte por la compensación a los fondos de compensación que para el efecto prevea o determina la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en el marco del artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el monto de la compensación

se calculará con fundamento en el valor de referencia del predio de acuerdo con el avalúo por zona geoeconómica homogénea, en el predio donde se cumplirá la obligación.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliarios, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat.

PARÁGRAFO 2. No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para vivienda de interés social y de interés social prioritario.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría Distrital del Hábitat, mediante Resolución, definirá los criterios, requisitos y condiciones de habilitación y administración de los recursos que por concepto de pago mediante compensación deberán tener en cuenta el banco inmobiliario del Distrito Capital, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat para el cumplimiento de las obligaciones a las que hace referencia el presente Decreto.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, la compensación de suelo para VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 10 del presente Decreto.

ARTÍCULO 11°.- Envío de información de solicitudes y expediciones de actos administrativos de licenciamientos urbanísticos que incorporen las obligaciones e incentivos previstos en el presente Decreto. Los Curadores Urbanos de Bogotá deberán entregar a la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT la información correspondiente a las solicitudes de licenciamientos urbanísticos relacionados con proyectos que tengan que cumplir con la obligación de productos VIP, así como la de las licencias que incorporen el régimen de incentivos señalados en el presente Decreto.

PARÁGRAFO. La Secretaría Distrital del Hábitat, mediante resolución, expedirá el reglamento que

permita a los curadores urbanos cumplir a cabalidad con el envío de la información a la que refiere el presente artículo.

ARTÍCULO 12°.- Recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo de que trata el presente Decreto y de proyectos de inversión. Los recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo de que trata el presente Decreto, así como de otros proyectos de inversión relacionados con la generación de vivienda de interés social y prioritario, solo podrán ser destinados por las entidades del Sector Hábitat para la elaboración de estudios, diseños, trámites de licenciamiento, adquisición predial, actuaciones de urbanización, mitigación de impactos y construcción de edificaciones en programas de vivienda de interés social y en especial para los de vivienda de interés prioritario que promueva la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en desarrollo de su objeto.

PARÁGRAFO. La destinación de los recursos provenientes de las compensaciones de que tratan los Decretos Distritales 327 de 2004 y 138 de 2015, así como los recaudados en el marco del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, solo podrán destinarse para los efectos establecidos en este artículo.

ARTÍCULO 13°.- Promoción de la oferta de vivienda social. Los programas de vivienda del Gobierno Nacional y Distrital deben propender por la promoción de oferta de vivienda de interés social y por el otorgamiento de subsidios para facilitar el acceso a la misma, por parte de los hogares con menores recursos.

ARTÍCULO 14°.- Vigencia. El presente Decreto empezará a regir a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Obra de conformidad al artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deroga las disposiciones que sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintiséis (26) días del mes de septiembre de dos mil dieciocho (2018).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

GUILLERMO HERRERA CASTAÑO
Secretario Distrital del Hábitat