

REGISTRO DISTRITAL

DECRETO DE 2020

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 221 (Octubre 1 de 2020)

“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 ‘Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 ‘Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI’ y se adoptan otras disposiciones ”

LA ALCALDESA 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, el parágrafo del artículo 15 y el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020,

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 la Constitución Política establece en su artículo 313 como función de los Concejos Municipales y Distritales reglamentar los usos del suelo y en sus artículos 322 a 327 contempla 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 1º de la Ley 388 de 1997 señala como uno 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 ibídem consagra como uno de los fines de la función pública del urbanismo el de “(...) *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 citada 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 misma 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 el programa de ejecución que hace parte de cada Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y

de Obras Públicas, es un instrumento que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial – POT; es así que, el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 establece que *“El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. (...)”*.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.”

Que a su vez, el artículo 92 ídem prevé 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 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”* establece los lineamientos que deben atender las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda,

entre estos: *“a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos 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 norma íbidem, 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 determina 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 2.2.2.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo definido en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, establece las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritario y la posibilidad de incluir en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales y en los Planes de Ordenamiento Territorial, la localización de los suelos de estos programas y proyectos de vivienda.

Que a su turno, el artículo 2.2.2.1.5.2 de la norma citada establece los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria indicando 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 Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, (...)”*

Que el artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015 define los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo. En los siguientes términos: *“De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de*

la Ley 388 de 1997, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.”.

Que el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, establece que:

“(…) De conformidad con lo previsto por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, 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 en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV).

PARÁGRAFO PRIMERO. Los proyectos de Vivienda de Interés Social implementarán las medidas establecidas por el Gobierno nacional para el ahorro de agua y energía, entre las que se incluyen la iluminación y ventilación natural, de acuerdo con las condiciones climáticas. Asimismo, los proyectos de vivienda, de equipamiento (recreación, deporte, salud, educación)

y de espacio público implementarán los criterios de sostenibilidad establecidos por el CONPES 3919 de 2018. (...)

Que el Decreto Nacional 046 de 2020 “Por el cual se modifican disposiciones del Decreto número 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario” estableció en su artículo 11 lo siguiente:

“Artículo 11. Modifíquese el artículo 2.1.1.3.1.4.4. del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 2.1.1.3.1.4.4. Valor de la vivienda de interés social prioritario. El valor de la vivienda de interés prioritario nueva en la que se aplicarán los subsidios a los que hace referencia la presente sección no podrá superar los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Todos los valores contenidos en los contratos adicionales que se suscriban por parte del oferente y los beneficiarios, formarán parte del valor final de la vivienda.”.

Que la norma ibídem, en su artículo 18, modificatorio del artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, prevé:

“Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades; el Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el plan parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir como mínimo las siguientes:

- a) El área de construcción mínima de la vivienda.
- b) Cuota de estacionamientos privados.

c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal. (...)”

Que el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020 - 2024 “Un nuevo Contrato Social y Ambiental Para La Bogotá del Siglo XXI” dispone: “Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS). 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 la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario y las condiciones para su cumplimiento en la ciudad, en suelos de expansión urbana y en suelos urbanos en cualquiera de sus tratamientos urbanísticos, teniendo como base los porcentajes mínimos 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. La Administración Distrital podrá establecer incentivos y mecanismos que garanticen la construcción efectiva de las Viviendas de Interés Social Prioritaria (VIP) y Viviendas de Interés Social (VIS), en los términos del párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997. (...)”

Que a su vez, el artículo 77 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, prevé que la Secretaría Distrital del Hábitat diseñará el procedimiento y reglamentación para que previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados que cumplan con los requisitos para la asignación de subsidios y que cuenten con el cierre financiero.

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 renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, así como reglamentar su forma de cumplimiento, y además establecer los incentivos para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria en la ciudad en general, 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 el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2020 - 2024 “Un nuevo Contrato Social y Ambiental Para La Bogotá del Siglo XXI” y el párrafo 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 “Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones” 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 por su parte, conforme a los numerales 1, 10 y 23 del artículo 5 del Acuerdo Distrital 643 de 2016, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, tiene dentro de sus funciones: “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, 138 de 2015 y 553 de 2018, así como los recaudados en el marco del Decreto Nacional 075 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 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 conforme al artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT- los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) para el tratamiento de desarrollo, corresponden al 30% en VIP o 50% en VIS Subsidiable, en el suelo de expansión Sur y Occidental de la ciudad.

Que igualmente las disposiciones del presente decreto no serán aplicables a los suelos delimitados por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “*Ciudad Lagos de Torca*”, adoptado mediante Decreto Distrital 088 de 2017, corregido por el Decreto 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, 417 y 820 de 2019; tampoco será aplicable en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme adoptado mediante el Decreto Distrital 252 de 2007, modificado por el Decreto Distrital 675 de 2018, como quiera que dichas disposiciones definen específicamente los porcentajes de suelo para vivienda de interés social y prioritario a aplicar en sus ámbitos de planificación.

Que de acuerdo con la normatividad citada, con el fin de garantizar la efectiva generación de vivienda de interés social y la vivienda de interés social prioritaria, se considera necesario regular los porcentajes mínimos obligatorios de suelo con destino a su desarrollo, así como los mecanismos que permitan incentivar la generación de este tipo de vivienda.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- Objeto. La presente reglamentación tiene por objeto establecer los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), en los tratamientos urbanísticos de Desarrollo y de Renovación Urbana, las condiciones para su cumplimiento, y la fijación de incentivos para su construcción efectiva, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020.

ARTÍCULO 3º.- (Sic) Ámbito de Aplicación. Los porcentajes obligatorios de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en el tratamiento de desarrollo y Vivienda de Interés Social en el tratamiento de renovación urbana (VIS), y los incentivos, se aplicarán a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

1. Predio(s) localizado(s) en suelo urbano o de expansión urbana, con tratamiento de desarrollo, que radiquen solicitud de licencia de urbanización o trámite de plan parcial, a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.
2. Predio(s) localizado(s) en suelo con tratamiento de renovación urbana, en modalidad de redesarrollo, que radiquen trámite de plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

3. Predio(s) localizado(s) en suelo con tratamiento de renovación urbana, en la modalidad de reactivación, que se acojan a los incentivos, y que radiquen licencia urbanística, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

PARÁGRAFO 1. Los porcentajes para los suelos de expansión sur y occidental de la ciudad serán los establecidos en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT-. Cuando se opte por la obligación del 30% del suelo útil para VIP, es posible aplicar los incentivos establecidos en el presente decreto. Cuando se opte por la obligación del 50% del suelo útil para VIS en todo caso, se deberá aplicar el porcentaje mínimo obligatorio de suelo para vivienda de interés prioritario definido en el artículo 5 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Los predios que soliciten licencias urbanísticas para usos exclusivamente dotacionales o industriales no tienen exigencia de destinación de suelo a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).

PARÁGRAFO 3. El presente decreto no será aplicable a los suelos delimitados por el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “*Ciudad Lagos de Torca*”, adoptado mediante Decreto Distrital 088 de 2017, corregido por el Decreto 571 de 2018 y modificado por los Decretos Distritales 049 y 425 de 2018, 417 y 820 de 2019; tampoco será aplicable en el ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme adoptado mediante el Decreto Distrital 252 de 2007, modificado por el Decreto Distrital 675 de 2018.

ARTÍCULO 3º.- Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente Decreto se adoptan las definiciones establecidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. Así mismo, se establecen las siguientes definiciones:

Área de Construcción Total - ACT: Son los metros cuadrados resultantes del proyecto urbanístico aprobado incluidos los metros de la aplicación de los incentivos adoptados en el presente decreto, los cuales son autorizados a través de la licencia urbanística respectiva.

Área de Construcción por Incentivo - ACI: Son los metros cuadrados de área construida de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) en los tratamientos de Desarrollo y Renovación urbana, objeto de la aplicación de los incentivos establecidos en este Decreto, los cuales no se contabilizarán como parte del Índice de Construcción Total del proyecto para el cálculo de cargas generales y para el índice de construcción máximo del mismo.

CAPÍTULO II

PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO Y DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

ARTÍCULO 4º.- Porcentajes mínimos exigidos para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritario y de Vivienda de Interés Social. De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo, y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente o sus instrumentos reglamentarios les asigne estos tratamientos urbanísticos.

Las áreas útiles destinadas a estos tipos 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.

ARTÍCULO 5º.- Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo. El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el Desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico 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, cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura de plan parcial o directamente mediante las respectivas licencias urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente reglamentación establece como porcentaje mínimo de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de Desarrollo, el siguiente:

VIP = 20% del suelo útil del Plan Parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

PARÁGRAFO 1. Para este cálculo no se contabilizan las áreas útiles que contemplen exclusivamente usos industriales o dotacionales.

PARÁGRAFO 2. El alcance de esta obligación en el mismo proyecto se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda, a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos donde se localicen tales suelos, y a la construcción de un área de edificación de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), cuyo Índice de Construcción corresponda mínimo al 1.1 sobre el Área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación.

PARÁGRAFO 3. El presente artículo no será aplicable en el suelo de expansión Sur y Occidental de la ciudad, cuyos porcentajes se encuentran reglamentados en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, con lo definido en el parágrafo 1º del artículo 3º del presente Decreto.

PARÁGRAFO 4. En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo del porcentaje VIP. Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

PARÁGRAFO 5. En los planos aprobados del Plan Parcial, y/o las licencias urbanísticas, según corresponda, se deberá indicar la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación de provisión de suelo. Adicionalmente, se deberá incluir expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización y de la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 6. En las licencias de construcción se deberá indicar el área total construida en VIP, el número de viviendas y su área.

PARÁGRAFO 7. El porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario se contabiliza sobre el área útil residencial y de comercio y servicios de los planes parciales o proyectos urbanísticos.

ARTÍCULO 6º.- Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo. El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se exigirá en el trámite del Plan Parcial y de las respectivas licencias urbanísticas en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), comercio y/o servicios, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 92 de la Ley 388 de 1997, y 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente reglamentación establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo el siguiente:

VIS = 20% del suelo útil del plan parcial en predios con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo.

PARÁGRAFO 1. Se entenderá cumplida la obligación de que trata el presente artículo cuando se destine el 20% del área útil o mínimo el 10% del área construida total del proyecto general.

PARÁGRAFO 2. En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo del porcentaje de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana. Cuando el cumplimiento del porcentaje se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

PARÁGRAFO 3. En los planos aprobados del Plan Parcial, y su respectiva licencia de urbanización, se deberá indicar la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación de provisión de suelo. Adicionalmente, se deberá incluir expresamente en la escritura pública de constitución de la urbanización.

PARÁGRAFO 4. Cuando la obligación se cumpla mediante el porcentaje de área construida señalada en el presente artículo, se deberá indicar en la licencia de construcción el área total construida y el número de viviendas destinadas a Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana. Además, se deberá incluir en la escritura pública de protocolización del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 5. Cuando la obligación se cumpla mediante área construida, y no se combine con otros productos inmobiliarios del proyecto en una misma edificación, ésta se deberá construir primero o simultáneamente.

CAPÍTULO III

MODALIDADES DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP Y VIS.

ARTÍCULO 7º.- Cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social

en tratamiento de Renovación Urbana en el mismo proyecto. En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, cuando la exigencia de destinar suelo útil para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo o Vivienda de Interés Social en tratamiento de Renovación Urbana se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas.

A su vez, los Planes Parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del Distrito Capital.

PARÁGRAFO 1. Para el control de los compromisos establecidos en el presente artículo, cuando los Curadores Urbanos expidan licencias urbanísticas sobre predios sujetos a la obligación de provisión de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), informarán de esta circunstancia a la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT, a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP y a los demás curadores urbanos de la ciudad. Para el efecto, el Curador Urbano que expida la correspondiente licencia enviará dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, copia de las licencias urbanísticas expedidas. Así mismo, el correspondiente Curador hará la publicación en su respectiva página web, la cual deberá estar disponible de manera permanente para verificar lo previsto en este parágrafo.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 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 Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado 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.

ARTÍCULO 8º.- Traslado de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social en Tratamiento de Renovación Urbana (VIS). La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS)

según corresponda, se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo y en tratamiento de Renovación Urbana modalidad de redesarrollo, según sea el caso. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación del valor de referencia de suelo 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 o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

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

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

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con el parágrafo 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el valor de referencia será para nuestro caso, el establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

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 Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) según corresponda, 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 o VIS.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y 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 Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se traslade, deberá quedar expresamente señalado y determinado 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 en los que se origina la obligación como en los que se hizo el traslado.

ARTÍCULO 9º.- Compensación de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en Tratamiento de Desarrollo o Vivienda de Interés Social en Tratamiento de Renovación Urbana (VIS).

La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS), según corresponda, 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 del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar al desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS) según corresponda, se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior; no obstante, el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio. Para estos efectos, el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD para el 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 Único Reglamentario 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 – SDHT o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU para el efecto, de acuerdo con su reglamentación, 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 1º 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 en los fondos que para el efecto se prevean, conforme lo establecido 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 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 certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.

PARÁGRAFO 2. No se entenderá cumplida la obligación de provisión de suelo 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 Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, la compensación de suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS), según corresponda, también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 8 del presente Decreto.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS VIP Y/O VIS.

ARTÍCULO 10º.- Incentivos para la provisión de suelo útil, urbanizado y la construcción efectiva de vivienda de interés social y prioritario. De conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, en virtud del presente decreto se establecen incentivos para la provisión de suelo útil, urbanizado y la construcción efectiva de: i. Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de Desarrollo; ii. Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo y iii. Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, los cuales podrán aplicarse a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

1. Predios con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que radiquen solicitud de licencia de urbanización o trámite de plan parcial, a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

2. Predios con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo, que radiquen trámite de plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

3. Predios con tratamiento de renovación urbana en modalidad de reactivación en los corredores de transporte masivo y/o sectores que las normas contemplen edificabilidad adicional por pago compensatorio, que radiquen solicitud de licencia urbanística respectiva, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

PARÁGRAFO. El régimen de incentivos de que trata el presente artículo no aplica para las áreas identificadas con rangos 4A, 4B y 4C señaladas en el artículo 27 del Decreto Distrital 327 de 2004.

SUBCAPÍTULO I

RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO.

ARTÍCULO 11.- Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Cuando se cumpla la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP, en el mismo proyecto, se podrá acceder a los siguientes incentivos:

11.1. Área Construida en Suelo de Obligación VIP.

El 100% de los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) correspondientes al cumplimiento de la obligación, cuyo I.C. debe corresponder como mínimo al 1,1 sobre el Área Neta Urbanizable - A.N.U. proporcional al área útil objeto de la obligación de suelo, serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico.

11.2. Área Construida para VIP adicional al cumplimiento de la Obligación.

Se descontará el 100% de los m2 construidos para VIP del total de m2 del proyecto general, para el cálculo de cargas generales para mayor edificabilidad y para el índice de construcción máximo del mismo, hasta el 25% de los metros cuadrados del índice de construcción del proyecto urbanístico, calculado antes de incentivo.

PARÁGRAFO 1. Combinación de vivienda VIP con otros productos inmobiliarios y/o otros usos. Las unidades de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)

se podrán localizar en una misma edificación o en edificaciones independientes, combinadas con los otros productos inmobiliarios y/o usos del proyecto siempre que estos se encuentren autorizados.

En todo caso se deberá garantizar mínimo un índice de construcción de 1,1 sobre el área Neta Urbanizable del área objeto de la obligación para el desarrollo de este tipo vivienda.

PARÁGRAFO 2. Para acceder a los incentivos de que trata el presente artículo se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

PARÁGRAFO 3. Los incentivos de que trata el presente artículo en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m2 por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

PARÁGRAFO 4. Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.

PARÁGRAFO 5. Para poder acceder a los incentivos previstos en el presente artículo, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

ARTÍCULO 12º.- Incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Si los proyectos desarrollan Vivienda de Interés Social (VIS), podrán acceder a los siguientes incentivos:

12.1. Área Construida para VIS.

Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico para el cálculo de cargas generales y para el índice de cons-

trucción máximo del mismo de la siguiente manera:

20% de los metros cuadrados para VIS entre 136 y 150 SMMLV.

30% de los metros cuadrados para VIS entre 121 y 135 SMMLV.

40% de los metros cuadrados para VIS hasta 120 SMMLV.

PARÁGRAFO 1. Sólo se podrá optar por los incentivos establecidos en este artículo, cuando además de la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se desarrolle la Vivienda de Interés Social (VIS) en el mismo proyecto.

PARÁGRAFO 2. Para acceder a los incentivos de que trata el presente artículo se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social (VIS). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

PARÁGRAFO 3. Los incentivos de que trata el presente artículo en ningún momento eximen del cumplimiento de los estándares de habitabilidad establecidos en el Decreto Distrital 327 de 2004, ni el cumplimiento del estándar de 4m2 por habitante para espacio público establecido para los predios de uso residencial diferentes a la VIP en Planes Parciales establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

PARÁGRAFO 4. Cuando se combine dentro de una misma edificación Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria con otros productos diferentes, el cálculo de equipamiento comunal privado y estacionamientos se desarrollará de manera independiente, teniendo en cuenta el área de construcción y número de unidades destinadas a cada tipo y uso, siguiendo lo contenido en la reglamentación vigente para cada producto inmobiliario.

PARÁGRAFO 5. Para poder acceder a los incentivos previstos en el presente artículo, la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) del proyecto urbanístico o la correspondiente etapa de urbanismo, deberá construirse primero o simultáneamente con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

SUBCAPÍTULO II RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

ARTÍCULO 13.- Incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. En los proyectos podrán desarrollar Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), como parte de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) o adicional a la misma, siempre que se expidan conjuntamente la licencia de urbanización y construcción.

Para edificar las unidades de este tipo de vivienda, podrán acceder al siguiente incentivo:

13.1. Área Construida para VIP.

100% de los metros cuadrados construidos para VIP, hasta 110 SMMLV, serán descontados del área construida total del proyecto de plan parcial, dentro del reparto de cargas y beneficios.

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

PARÁGRAFO 2. Para acceder al incentivo de que trata el presente artículo se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP). Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

ARTÍCULO 14º.-Incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Cuando se cumpla la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social (VIS) en el suelo objeto de la obligación, y se expidan conjuntamente la licencia de urbanización y construcción para edificar este tipo de vivienda, se podrá acceder a los siguientes incentivos:

14.1. Área Construida en Suelo de Obligación VIS.

Los porcentajes de metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social (VIS) correspondientes al cumplimiento de la obligación, serán descontados del área construida total del proyecto urbanístico de la siguiente manera

20% de los metros cuadrados para VIS, de más de 136 y hasta 150 SMMLV.

30% de los metros cuadrados para VIS de hasta 135 SMMLV.

PARÁGRAFO 1. Para acceder a los incentivos de que trata el presente artículo se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social (VIS) de Renovación Urbana. Esta condición deberá ser verificada por el Curador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

PARÁGRAFO 2. Los proyectos podrán desarrollar Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), como parte de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) o adicional a la misma, siempre que se expidan conjuntamente la licencia de urbanización y construcción y se desarrolle en el suelo objeto de la obligación

SUBCAPÍTULO III RÉGIMEN DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS (VIS) EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN

ARTÍCULO 15º.- Régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) de Renovación Urbana, en predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación. En los corredores de transporte masivo y/o sectores que las normas contemplen edificabilidad adicional por pago compensatorio con Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación se podrá desarrollar Vivienda de Interés Social (VIS) de Renovación Urbana, accediendo al siguiente incentivo:

15.1. Área Construida para VIS.

En los proyectos de renovación urbana en la modalidad de reactivación que contemplen pago compensatorio por edificabilidad adicional en el tratamiento de renovación urbana, que desarrollen Vivienda de Interés Social (VIS), se permitirá el descuento del pago compensatorio de la siguiente manera:

20% del pago compensatorio para VIS de más de 136 y hasta 150 SMMLV.

30% del pago compensatorio para VIS de hasta 135 SMMLV.

PARÁGRAFO. Para acceder al incentivo de que trata el presente artículo se establece un estándar de habitabilidad que corresponde a un mínimo de 42 metros cuadrados de área total construida por unidad de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS). Esta condición deberá ser verificada por el Cu-

rador Urbano en el marco de la solicitud de licencia de construcción.

ARTÍCULO 16º.- 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 el incentivo al cual se acogen.

De igual manera, los interesados podrán proponer la aplicación de cualquiera de estos incentivos en el marco de los planes parciales que se encuentren en etapa de formulación y revisión al momento de la entrada en vigencia del presente decreto.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 17º.- Manual de Oferta de Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario. A los productos inmobiliarios que cumplan la obligación de VIP y/o VIS, les serán aplicables las disposiciones relacionadas con el Manual de Oferta Preferente, conforme a lo señalado en el artículo 77 del Acuerdo 761 de 2020 y su reglamentación.

ARTÍCULO 18.- Régimen de transición. El presente decreto se aplicará teniendo en cuenta el siguiente régimen de transición:

1. La solicitud de determinantes de planes parciales radicadas en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, se registrarán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto.
2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia

del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación o revisión, se registrarán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto.

3. Los trámites de licencias urbanísticas en curso, radicadas en legal y debida forma, al momento de la entrada en vigencia del presente decreto, podrán acogerse a las disposiciones del mismo, previa manifestación expresa y escrita del solicitante ante el curador urbano.
4. Los planes parciales adoptados y las licencias urbanísticas expedidas, al momento de entrada en vigencia del presente decreto, podrán acogerse a las disposiciones contenidas en el presente acto administrativo, para lo cual deberán adelantar la respectiva modificación.

ARTÍCULO 19- Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Obra de conformidad el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Decreto Distrital 553 de 2018.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., al primer (1) día del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

ADRIANA CORDÓBA ALVARADO
Secretaria Distrital de Planeación

NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaria Distrital del Hábitat