



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

1. OBJETO DEL DECRETO

El objeto del proyecto de Decreto es reglamentar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo en la ciudad de Bogotá.

2. COMPETENCIA DEL ALCALDE MAYOR

El Alcalde Mayor tiene la competencia para expedir el decreto con base en sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los numerales 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993.

3. FUNDAMENTO JURÍDICO DEL PROYECTO

a. Constitución Política

Son fundamentos constitucionales del proyecto de Decreto:

- El artículo 51º 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.
- El artículo 313º ibídem establece como función de los Concejos municipales y distritales reglamentar los usos del suelo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

- El inciso 4º del artículo 322º de la Constitución Política *"A las autoridades Distritales corresponderá garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito (...)"*.
- Los artículos 322º a 327º de la Constitución Política determinan el régimen especial para Bogotá, Capital de la República, dentro del cual se dispone que a las autoridades distritales les corresponde garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

b. Legales

- El artículo 3º de la Ley 388 de 1997 consagra: *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacio público y su destinación al uso común (...)"*.
- El numeral 7º del artículo 8º de la Ley 388 de 1997 establece como una de las acciones urbanísticas de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento local, *"Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social"*.
- 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, teniendo en cuenta que el artículo 18º 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. (...)"

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

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”.

- El artículo 92º 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”.

- El artículo 2º la Ley 1537 de 2012 establece las actuaciones 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 (...)”.*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

- El artículo 46º de la citada Ley 1537 de 2012, estableció 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 90º 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 91º 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)”*.

- 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*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria”, por lo cual 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 puede cumplir con los porcentajes de suelo de que trata dicho decreto.

El Decreto en mención estableció 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, y especificó que la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

c. Normatividad Distrital

- El artículo 105º 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)”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 15º del artículo 13º y los artículos 8º, 18º y 92º de la Ley 388 de 1997, y autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria.

4. RAZONES JURÍDICAS DEL PROYECTO

La presente iniciativa tiene como fundamento constitucional el artículo 51 y 58 de la Constitución Política, que establece, respectivamente, el derecho a la vivienda y la obligación del Estado para hacer efectivo su cumplimiento, así como la función social de la propiedad.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Estas disposiciones constitucionales se desarrollan en la Ley 388 de 1997, que define el ordenamiento del territorio como una función pública¹ que está encaminada a posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos; su destinación al uso común; hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible; propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural; y mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Bajo este marco normativo, es claro que el ordenamiento territorial tiene como una de sus principales finalidades el hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda, de tal suerte que el artículo 8º de la Ley 388 de 1997 contempla como una acción urbanística la calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

Además, el artículo 18º de la misma Ley define el programa de ejecución como “(...) *aquel que 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.*”. Este artículo establece que dentro del programa de ejecución se definirá la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito.

De igual manera, el artículo 92º 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

¹ Ley 388 de 1997, artículo 3º.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

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.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

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.”

En armonía con estas disposiciones, el artículo 2º la Ley 1537 de 2012 establece las actuaciones 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 (...)".

De igual manera, en desarrollo de esta obligación a cargo de las entidades públicas, el artículo 46º de la citada Ley 1537 de 2012, estableció 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".

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Por su parte, el artículo 90º de la Ley 1753 de 2015 dispuso que:

“(…) De conformidad con el artículo 91º 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)”.*

En coherencia con estas disposiciones, 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”,* por lo cual 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 puede cumplir con los porcentajes de suelo de que trata dicho decreto.

El Decreto en mención estableció 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,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

este último en la modalidad de redesarrollo, y especificó que la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

Así las cosas, con base en la normatividad mencionada, los porcentajes de suelo destinados a vivienda de interés social y prioritaria se pueden incluir en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollan y los porcentajes de la destinación de suelo para los mismos, se pueden localizar en suelos sujetos al tratamiento de renovación urbana o de desarrollo.

De igual manera, conforme con las condiciones establecidas en el entonces Decreto Nacional 075 de 2013, hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, constituye un marco mínimo de actuación para las entidades territoriales en lo que tiene que ver con la definición de porcentajes obligatorios de suelo destinados a vivienda de interés prioritario y social, pero ello no excluye la posibilidad de que los municipios establecen las formas necesarias para su cumplimiento, así como las condiciones para garantizar su cumplimiento.

Lo anterior, encuentra respaldado en el ejercicio de la autonomía que la Constitución Política reconoce a las entidades territoriales y que ha sido precisada por la jurisprudencia²,

² De conformidad con la Sentencia C-1258 de 2001 de la Corte Constitucional *“La autonomía representa un rango variable, que cuenta con límites mínimos y máximos fijados por la Constitución Política, dentro de los cuales actúan los entes territoriales.*

En tal virtud, el límite mínimo de la autonomía territorial, garantizado por la Constitución, constituye su núcleo esencial y está integrado por el conjunto de derechos, atribuciones y facultades reconocidas en la Carta Política a las entidades territoriales y a sus autoridades, para el eficiente cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Hacen parte de este atributo, por ejemplo, los derechos de las entidades territoriales consagrados en el artículo 287 de la Carta Política, las atribuciones asignadas a sus autoridades en los artículos 300, 305, 313 y 315 y los principios y sistemas específicos de articulación administrativa (planeación, coordinación, concurrencia y subsidiariedad, entre otros). (...)”

Así mismo, la Sentencia C-149 de 2010 retomando la Sentencia C-1258 de 2001 señaló *“el legislador no puede expedir normas que vacíen las competencias de las ET,s. hasta el punto de que la capacidad para gestionar sus intereses llegue*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

en virtud del derecho de los distritos y municipios a ejercer las competencias que les correspondan³ y, con base en la facultad de calificar y localizar el suelo para la construcción de vivienda de interés prioritario otorgada a las entidades territoriales por el artículo 8º de la Ley 388 de 1997.

Por su parte, en el marco jurídico distrital, como soporte de la presente iniciativa se encuentra artículo 105º 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)*”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 15º del artículo 13º y los artículos 8º, 18º y 92º de la Ley 388 de 1997, y autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria.

Un aspecto que debe generar especial consideración en el presente Decreto hace referencia a que con la finalidad de poder ligar la demanda con la oferta actual y futura de vivienda VIP / VIS, se prevé que la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT pueda solicitar de manera preferente se privilegie por parte de los desarrolladores y/o constructores de proyectos, el acceso a este tipo de vivienda a la población focalizada por dicha entidad.

En el Articulado, esta solicitud de priorización se puede realizar en dos momentos:

- (i) En el momento de la expedición de licenciamientos urbanísticos relacionados con proyectos que tengan que cumplir con la obligación de productos VIP o VIS, a partir de indicar que en esos eventos, los curadores urbanos pondrán en conocimiento de la SDHT esos licenciamientos y,

a ser simplemente nominal o formal”² y que “las competencias del orden nacional deberán desarrollarse sin vaciar de contenido el ámbito de autonomía territorial”

³ De conformidad con el artículo 287 de la Constitución Política.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

- (ii) En el momento en el que los titulares de proyectos inmobiliarios soliciten el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias VIS / VIP en los proyectos urbanos.

Sea pertinente que esta posibilidad es explícita en indicar que en los dos momentos señalados en los ordinales antecedentes la SDHT solicitará a los desarrolladores / constructores del proyecto que se de prioridad en la asignación de las unidades inmobiliarias a los ciudadanos que hagan parte de los programas de vivienda que los haya focalizado, no señalando otro alcance diferente, esto es, no indicando ni tácita ni expresamente, que tal priorización o solicitud de acceso preferente se convierta en una imposición en su aceptación, en la medida que este lineamiento lo que busca es impactar en un hecho evidente y es que en la mayoría de las ocasiones, los proyectos VIS/VIP son adquiridos por familias u hogares que tienen mejores condiciones socioeconómicas que las familias u hogares focalizados por la administración, en la medida que los ofertantes de estas soluciones o desconocen la existencia de esa demanda debidamente focalizada y/o desconocen que las familias priorizadas en los programas de vivienda distritales y/o nacionales o bien cuentan con cierre financiero o bien tienen garantizado parcialmente un subsidio o son sujetos bancarizables a partir del trabajo realizado por el sector público.

Como último aspecto en este apartado, debe señalarse cómo en el articulado se señala expresamente la finalidad de los recursos provenientes del cumplimiento de la obligación de provisión de suelo y su esquema de incentivos usando esta alternativa de pago, siendo dichas finalidades:

1. Estudios, diseños y licenciamiento de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Social.
2. Compra y urbanización de inmuebles destinados a proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Social

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

3. Obras de mitigación de riesgo para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Social.
4. Construcción de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Social.

Señalándose además cómo el cierre financiero de los proyectos de vivienda VIP/ VIS debe entenderse como la provisión de la totalidad de recursos que permitan asumir todos los costos asociados al proyecto inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse diversas fuentes; y donde si bien el valor máximo de estos segmentos de vivienda no podrán ser mayores a los señalados en el marco jurídico vigente (para su venta o arrendamiento) frente a los demandantes (destinatarios) de este tipo de productos inmobiliarios, ello no implica que el cierre financiero del proyecto no pueda ser mayor que dicho valor de venta o arrendamiento tope o final de las unidades inmobiliarias VIP/VIS.

Y es que lo anterior se concluye como un hecho lógico en tanto los altos valores de suelo en el Distrito Capital inciden de manera negativa en la generación efectiva de vivienda de interés social y de interés social prioritario, como se detalla en el siguiente cuadro, por lo cual, se hace necesario aunar recursos de diversas fuentes, y desagregar los costos de dichos proyectos en aras a que sea viable como producto inmobiliario destinado a “garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y la reiterada jurisprudencia constitucional sobre la materia

Tratamiento	Numero de Predios	%	Promedio Valor metro cuadrado de terreno (\$)
Desarrollo	24.516	50,8	551.446
Renovación Urbana	23.731	49,2	1.517.127
Total	48.247	100	

Fuente: Base Catastral 2016.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

5. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

5.1. Elementos conceptuales y de cálculo para la definición de las obligaciones y los incentivos en el presente Decreto.

En el marco jurídico vigente, la obligación VIP se define como una obligación, únicamente en suelo. Esta obligación disminuye el área útil destinada para otros usos y afecta el valor residual del suelo. Esta obligación, desde la política en materia de vivienda, surge como un elemento fundamental para que en el marco de proyectos urbanos que se encuentre en proyectos sometidos a los tratamientos de desarrollo permita que dichos desarrollos garanticen la obtención del suelo para dicha finalidad (VIP); sin embargo no resuelve la necesidad de concretar (construir o desarrollar) la unidad de vivienda, siendo esta acción (la construcción) el elemento objeto de la acción de gestión y regulación de los procesos de desarrollo y renovación ya no como una obligación de destinar suelo, sino de la generación de mecanismos de incentivos que permitan la generación de las unidades inmobiliarias VIS / VIP en los suelos que se deben destinar para el efecto.

Bajo esta lógica se define como premisas básicas en la conceptualización técnica del presente Decreto:

1. La obligación en suelo es fundamental para los proyectos que, objeto del tratamiento de desarrollo permitan obtener suelo necesario para la producción de VIP / VIS.
2. Para concretar uno de los objetivos fundamentales de la política de vivienda VIP / VIS en la ciudad es la generación efectiva de unidades inmobiliarias siendo la obligación en suelo insuficiente, si no hay opciones para que dichas unidades se concreten, tanto la construcción como la consolidación de las unidades de vivienda y su comercialización para la población objeto de la política de vivienda de la ciudad.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

3. Las obligaciones en suelo motivan formas diferenciales de su cumplimiento que no han dado resultado efectivo y eficiente en la generación de las unidades de vivienda.
4. Los incentivos adscritos a la estructura de aprovechamientos en los proyectos inmobiliarios, son los que pueden generar oportunidades de concretar la política de vivienda, siendo ellos instrumentos o mecanismos de gestión y financiación que en este caso particular permitan aumentar el stock de vivienda efectiva VIP/VIS en el D. C.
5. El análisis y propuesta normativa de este Decreto se realiza en función de los efectos de incentivos a la generación del VIP/VIS en el valor residual del suelo.

Las premisas precedentes, derivaron en una serie de modelaciones que realizadas con base en las formas en que la normativa actual permite implantaciones constructivas VIP/VIS llevaron a concretar las siguientes conclusiones base, sobre las que se enmarca el régimen de obligaciones / incentivos del presente Decreto:

a. Para desarrollo vía Plan Parcial:

1. Cada exigencia adicional de suelo para VIS/VIP y por ende el número de metros cuadrados residenciales en los proyectos genera un doble efecto: reducir el área útil de un proyecto y aumento del estándar de espacio público para los usos residenciales, lo que afecta el resultado en el valor residual del suelo.
2. Cuando la exigencia de suelo se “compensa financieramente” con aumentos en las posibilidades de construcción en otros usos, esto favorece el resultado en el valor residual del suelo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

3. Existe una autorregulación del uso eficiente del suelo (desde la lógica social) a través de la edificabilidad máxima de las súper manzanas y manzanas, así como en el cumplimiento del estándar de espacio público por persona.

b. Para desarrollo vía proyecto urbanístico:

1. Cada exigencia adicional del suelo reduce el área útil lo que afecta el resultado en el valor residual del suelo.

2. Cuando la exigencia de suelo se “compensa financieramente” con aumento en la posibilidad de construcción en otros usos, esto favorece el resultado en el valor residual del suelo.

3. Existe una autorregulación del uso eficiente del suelo (desde la lógica social) a través de la edificabilidad máxima de las súper manzanas y manzanas, así como en el cumplimiento de las alturas resultantes y aceptadas por el mercado.

c. Para renovación urbana:

1. Cada exigencia adicional del suelo reduce el área útil lo que afecta el resultado en el valor residual del suelo.

2. Cuando la exigencia de suelo se “compensa financieramente” con aumentos en las posibilidades de construcción en otros usos, esto favorece el resultado en el valor residual del suelo.

5.2. Modelaciones generales que fundamentan el régimen de obligaciones e incentivos en materia de VIP/VIS

5.2.1. Tratamiento de desarrollo

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Para poder estimar los efectos en las decisiones sobre la asignación de obligaciones de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social o para Vivienda de Interés Prioritario se estimaron modelaciones de desarrollos inmobiliarios con valores de referencia para:

1. El cumplimiento de un conjunto de obligaciones de suelo de cargas generales y afectaciones ambientales, que al final afectó en el total de aprovechamientos que pueden desarrollarse en los suelos, pero que, dependiendo de las modelaciones arquitectónicas, podrán tener efectos en el valor residual del suelo.
2. El cumplimiento de las obligaciones de suelo para espacio público y equipamientos, en los porcentajes definidos por la normativa Distrital.
3. La asignación de porcentajes de usos de suelo para comercio y vivienda que tienen efectos en el precio residual del suelo dependiendo del efecto de las ventas, pero se limitan por su ocupación y la rentabilidad por la cantidad de área construida y la escasez relativa en el proyecto.

Bajo la premisa de controlar estos elementos exógenos con la relación del uso de la obligación VIP/VIS en proyectos inmobiliarios, y partiendo de un área neta urbanizable – ANU resultante regular y con eficiencia en la modelación arquitectónica (es decir acceso al máximo de la edificabilidad potencial a través de la maximización del uso de la norma a través de cabidas inmobiliarias de máximo aprovechamiento), se encontró que:

a. Para planes parciales:

1. El efecto promedio en el precio residual del suelo por aumentar los aprovechamientos de un Índice de Construcción – IC de 1,75 a uno de 2,75 es del 70%

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

2. Para un IC de 1,75, en promedio, la cantidad de espacio público – EP debe aumentar del 17% al 23% del ANU para compensar el estándar de 4M2 de EP por persona (para planes parciales de desarrollo).
3. Para un IC de 2,75, en promedio, la cantidad de EP debe aumentar de 17% del ANU a 36% del ANU para compensar el estándar de 4M2 de EP por persona (para planes parciales de desarrollo).
4. No hay efecto en la cantidad de unidades de vivienda cuando hay un aumento de 1,75 a 2,75 en el índice de construcción (para planes parciales de desarrollo).
5. El efecto en el porcentaje que representa la VIP en los productos inmobiliarios del proyecto, de pasar de un IC de 1,75 a 2,75 es una disminución del 50%.

A partir de lo anterior, es claro que los incentivos para generar la VIP en los suelos para planes parciales no está en el manejo de la cantidad de suelo destinado al proyecto, sino a la cantidad de edificabilidad adicional que obtenga, para garantizar tanto el cumplimiento efectivo (es decir, con concreción en la construcción) de la obligación, lo que además evidencia que:

1. Los aumentos en el área construida, a pesar de regularse por el estándar del espacio público, aumenta las posibilidades de venta, que si bien genera cesiones adicionales de espacio público (pero manteniendo el estándar), en todo caso permite verificar mayores ventas y un efecto de aumento promedio en el valor residual de 3% por cada décima adicional de índice de construcción.
2. A pesar de que los incentivos no generan más suelo para VIP, se logra que se concreten los objetivos de generación de unidades de vivienda, antes que del suelo.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

3. Los incentivos constructivos sólo son efectivos para el negocio inmobiliario si los beneficios se pueden distribuir en todo el ámbito del plan parcial.
 - b. Para proyectos urbanísticos:
 1. El efecto promedio en el precio residual del suelo por aumentar los aprovechamientos de un IC de 1,75 a uno de 2,75 es de más del 160%.
 2. No hay efecto en la cantidad de unidades de vivienda cuando hay un aumento de 1,75 a 2,75 en el índice de construcción (para proyecto urbanístico).
 3. El efecto en el porcentaje que representa la VIP en los productos inmobiliarios del proyecto, de pasar de un IC de 1,75 a 2,75 es una disminución del 50%.

Con esto, es claro que los incentivos para generar la VIP en los suelos sometidos a los tratamientos de desarrollo, no está en el manejo de la cantidad de suelo destinado al proyecto, sino a la cantidad de edificabilidad adicional que obtenga, para garantizar tanto el cumplimiento efectivo (es decir, con concreción en la construcción) de la obligación. De igual manera:

1. Los aumentos en el área construida, aumenta las posibilidades de venta, lo que se ve reflejado en la cesión adicional de espacio público (pero manteniendo el estándar) pero mayores ventas y un efecto promedio en el valor residual de 3% por cada décima adicional de índice de construcción.
2. A pesar de que no se genera más suelo para VIP, se logra que se concreten los objetivos de generación de unidades de vivienda, antes que del suelo.
3. Los incentivos constructivos sólo son efectivos para el negocio inmobiliario si los beneficios se pueden distribuir en todo el ámbito del proyecto urbanístico.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

5.3. Tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo

Para poder estimar los efectos en las decisiones sobre la asignación de obligaciones de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social se estimaron modelaciones de desarrollos inmobiliarios con valores de referencia para el desarrollo de:

1. El cumplimiento de un conjunto de obligaciones de suelo de cargas generales y afectaciones ambientales, que al final afectó en el total de aprovechamientos que pueden desarrollarse en los suelos, pero que, dependiendo de las modelaciones arquitectónicas, podrán tener efectos en el valor residual del suelo.
2. El cumplimiento de las obligaciones de suelo para espacio público y equipamientos, en los porcentajes definidos por los estándares Distritales.
3. La asignación de porcentajes de usos de suelo para comercio y vivienda. Estos porcentajes tienen efectos en el precio residual del suelo dependiendo del efecto de las ventas, pero se limitan por su ocupación y la rentabilidad por la cantidad de área construida y la escasez relativa en el proyecto.
4. Libertad normativa de edificabilidad, adscrita al cierre del proyecto.

5.4. Resultados de las modelaciones.

Se realizaron modelaciones para los escenarios propuestos vinculado en cada caso una obligación de suelo y en cada modificación, se vincularon las opciones definidas como alternativas e incentivos.

Para cada alternativa se definieron en función de dos opciones, buscar alcanzar la norma más alta a 1,75 o 2,75 de I.C. en el total del proyecto o Plan Parcial y a edificabilidades

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

resultantes con los topes mencionados, para acceder a edificabilidades por manzana hasta 1,75 o 2,75. Para renovación urbana se usó un estándar de 1 M2 de espacio público por persona y alturas resultantes de mercado hasta 25 pisos.

Los supuestos utilizados son:

- 4 M2 de Espacio Público por persona.
- Norma para supermanzana se asigna por mejor localización de manzanas que las conforman.
- Se aumenta el espacio público para cumplir con la exigencia de EP.

Con base en esto se concluye:

Alternativa		Opción	Valor final del suelo*	Observaciones ***
Desarrollo 1,75	Edificabilidad resultante	Inicial	\$588.161	20% del suelo en VIP
		1	\$658.247	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		2	\$632.761	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		3	\$678.130	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		4-1	\$767.330	Primera etapa
		4-2	\$748.216	Etapas posteriores
	Edificabilidad Máxima	Inicial	\$830.865	20% del suelo en VIP
		1	\$918.252	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		2	\$899.137	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		3	\$953.409	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Alternativa		Opción	Valor final del suelo*	Observaciones ***
Desarrollo 2,75				edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		4-1	\$1.042.610	Primera etapa
		4-2	\$1.017.124	Etapas posteriores
	Edificabilidad resultante	Inicial	\$1.021.561	20% del suelo en VIP
		1	\$1.091.647	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		2	\$1.066.161	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		3	\$1.136.968	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		4-1	\$1.226.169	Primera etapa
		4-2	\$1.207.054	Etapas posteriores
		Inicial	\$1.550.567	20% del suelo en VIP
	Edificabilidad Máxima	1	\$1.620.653	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		2	\$1.605.362	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		3	\$1.704.145	Se ajusta espacio público para cumplir y manejo de edificabilidades a súper manzanas para transferir.
		4-1	\$1.792.283	Primera etapa
4-2		\$1.771.895	Etapas posteriores	

* Valor resultante de simulaciones.

** Del análisis realizado

Estos cálculos evidencian los incentivos al promotor de la construcción de la vivienda debido al aumento del valor del suelo como resultado del desarrollo de las alternativas de ocupación del suelo por construcción de unidades de vivienda.

5.5. Demanda de Vivienda de Interés Prioritario

En Bogotá el análisis sobre demanda de VIP/VIS debe recalcar los siguientes datos que el D. C., ha venido generando:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Con base en la encuesta multipropósito se estableció a 2011 un déficit cuantitativo en la ciudad de 116.529 viviendas, de las cuales 92.472 son de estratos 1 y 2.

Cuadro 1. Déficit de vivienda en Bogotá D.C., por componente, según estrato socioeconómico.

Estrato socioeconómico	Hogares en déficit		Déficit cuantitativo		Déficit cualitativo	
	Hogares	Porcentaje	Hogares	Porcentaje	Hogares	Porcentaje
Uno	47.710	27,1	26.764	15,2	20.947	11,9
Dos	139.648	16,4	65.708	7,7	73.940	8,7
Tres	51.593	6,5	21.701	2,7	29.892	3,8
Cuatro	1.690	0,8	390	0,2	1.300	0,6
Cinco	383	0,6	0	0,0	383	0,6
Seis	185	0,3	0	0,0	185	0,3
No informa - no responde1	16.837	81,8	1.967	9,6	14.871	72,2
TOTALES	258.046	11,8	116.529	5,3	141.517	6,5

Encuesta Multipropósito Bogotá 2011p*

Según información de la Secretaría Distrital del Hábitat con base en datos aportados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE, en un período entre el año 2011 y 2015 se formarían 106.554 nuevos hogares de estratos 1 y 2. Teniendo en cuenta que el déficit cuantitativo y la formación de hogares incluyen datos del 2011, se descuentan los 25.292 nuevos hogares de los 92.472 viviendas en déficit para evitar su doble contabilización y obtener el número de nuevas viviendas necesarias a 2015, es decir, 148.442. Si no se hace este descuento el total de viviendas necesarias sería de 199.026. En m2 serían los siguientes suponiendo un área promedio de 50 m2:

Cuadro 2. Viviendas necesarias a 2015.

viviendas necesarias a 2015	m2 necesarios para VIP a 2015
199.026	9.951.300,00

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

148.442 | 7.422.100,00

Según información de Camacol entre 2008 y 2011 se licenciaron y construyeron 21'082.490 m2 de todos los usos, es decir 5'270.623 de m2 anuales en promedio.

Cuadro 3. Metros cuadrados construidos por usos

AÑO	VIS	No VIS	Otros	Total
2008	861.790	3.072.624	1.667.707	5.602.121
2009	910.881	1.712.637	1.100.873	3.724.391
2010	1.413.669	2.912.284	1.032.490	5.358.443
2011	1.495.079	3.749.429	1.153.027	6.397.535

Con base en esta información se puede concluir que si se mantiene el promedio de 5'270.623 m2 de todos los usos y se requieren 1'855.525 m2 anuales para Vivienda de Interés Prioritario (o 2'487.825 m2 según el análisis), el 35% del total de metros licenciados debería ser destinado a la construcción de nuevas VIP (o el 47% según el análisis).

Cuadro 4. Requerimiento de metros cuadrados de VIP a licenciar anualmente

m2 para VIP anual	total m2 licenciados anualmente (promedio 2008-2011)	M2 necesarios anualmente para VIP
2.487.825,00	5.270.623	47%
1.855.525,00	5.270.623	35%

Si bien la actividad edificadora registrada por CAMACOL entre los años 2008 a 2011 muestra una participación creciente de la vivienda de interés social VIS frente a la NO VIS, comparativamente con el incremento en los precios de la vivienda, se tiene que los avances logrados en este segmento de vivienda no alcanzan a atender la mayor parte del déficit cuantitativo que se concentra en los estratos 1 y 2.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Cuadro 5. Participación de la VIS en la actividad edificadora

AÑO	VIS	No VIS	% VIS/NO VIS
2008	861.790	3.072.624	28%
2009	910.881	1.712.637	53%
2010	1.413.669	2.912.284	49%
2011	1.495.079	3.749.429	40%

Bogotá, al igual que muchas otras ciudades latinoamericanas, ha presentado un incremento sostenido de los precios de la vivienda y del suelo, particularmente en los últimos 10 años (Ver gráficos 1 y 2), producto del agotamiento del suelo libre para la actividad inmobiliaria y una mejor posición económica de la población, particularmente de los ingresos medios y altos, que ha incrementado la demanda por espacio (residencial y económico) de forma importante. La anterior ha impulsado el crecimiento en altura, a la vez que lleva al replanteamiento del diseño de ciudad, buscando un mejor aprovechamiento del suelo disponible en las diferentes actividades económicas, para fomentar el mejor aprovechamiento del espacio que a la vez integre las diferentes herramientas de las que dispone la planeación urbana para incluir aquellos usos que se denominan “débiles” económicamente combinado con la generación de soportes urbanos como parques y equipamientos.

Gráfico 1. Índice del Precio del Suelo en Bogotá 1960-2012 (1960 = 100)

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02

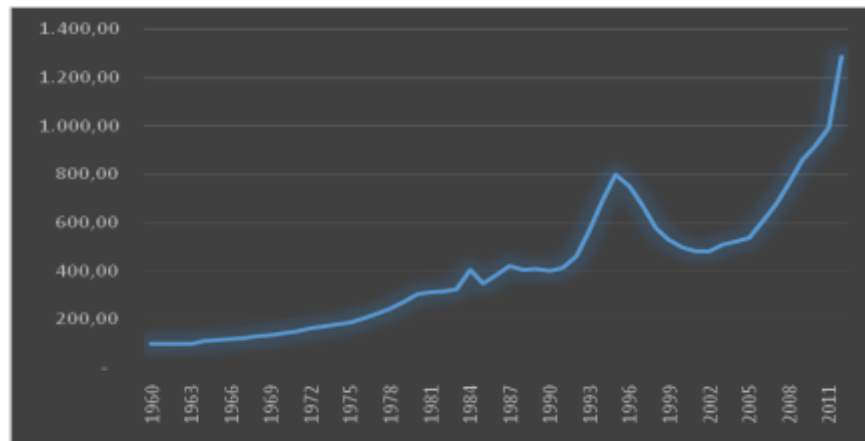


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

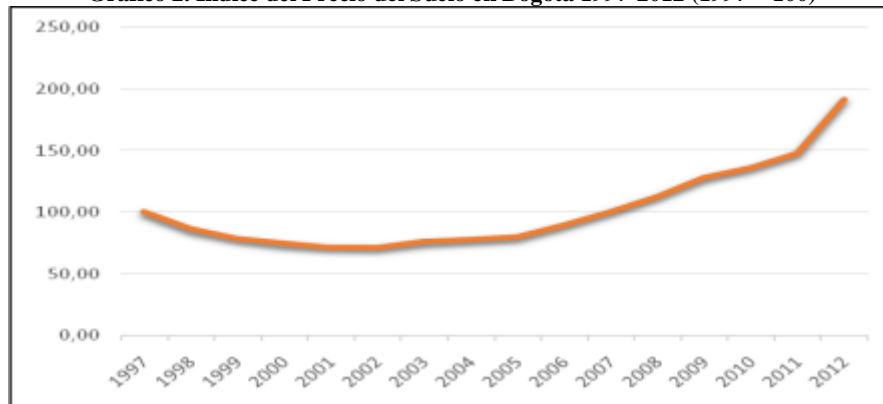
Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”



Fuente: Banrep, Dato relativo al IPC

Gráfico 2. Índice del Precio del Suelo en Bogotá 1997-2012 (1997 = 100)



Fuente: Cálculos SDP-DEU con datos Banrep

Es importante mencionar que, luego de la crisis, el suelo de la ciudad recupera el valor que tenía en 1997 diez años después (2007), y después de esta recuperación, el valor casi que se duplica en los 5 años siguientes (Ver Gráfico 2), el índice en 2012 es de 191. Situación casi

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

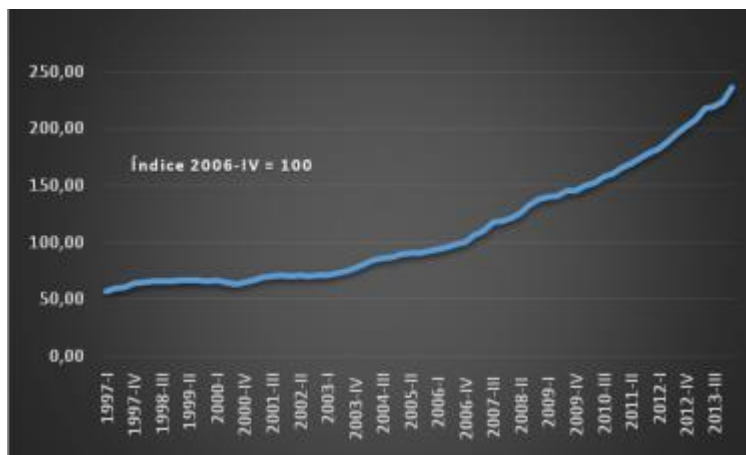
Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

idéntica se nota en el valor de la vivienda, con un índice de 100 para diciembre de 2006 y de 201 en diciembre de 2012 (Ver Gráfico 3).

Este aumento en los precios del suelo y la vivienda, afecta principalmente a la población con menor capacidad adquisitiva, puesto que el aumento del suelo lleva a que los proyectos desarrollados se caractericen por ofrecer productos con precios mayores a los que esta población podría acceder, es decir, el encarecimiento de los precios del suelo excluye del mercado formal a los agentes con menor capacidad adquisitiva, propiciando para esta población el crecimiento desordenado y el asentamiento en sectores no aptos para la vivienda o la actividad productiva.

Gráfico 3. Índice Precios de la Vivienda Nueva (IVPN) Trimestral 1997 – 2014 (I Trimestre)



Fuente: DANE

Lo anterior pasa a ser crítico cuando se encuentra que el déficit de vivienda se concentra en los hogares de estrato 1 y 2 (73% del total), expulsando esta población hacia el mercado informal, generando una gran cantidad de conflictos sociales a la vez que se constituye en un foco de pérdida de capital para la ciudad, representada por una débil y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

costosa vinculación de la población vulnerable al circuito económico formal de la ciudad, dificultando cualquier proceso de acumulación económica o social.

6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Frente al proceso de participación ciudadana para la expedición de este acto administrativo, por ser de contenido general, es aplicable la disposición contenida en el artículo 4 de la Ley 488 de 1997 y numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, los cuales determina lo siguientes, respectivamente:

- Artículo 4º de la Ley 388 de 1997:

“La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.”

- Numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011:

“8. Los proyectos específicos de regulación y la información en que se fundamenten, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. Para el efecto, deberán señalar el plazo dentro del cual se podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará registro público. En todo caso la autoridad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general”

En este sentido, atendiendo la descripción que hace la ley, las Secretarías Distritales de Planeación y de Hábitat informaron las siguientes actuaciones para garantizar la participación ciudadana en el proceso de expedición de este acto administrativo:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

1. Publicación del proyecto de acto administrativo. En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8º del artículo 8º del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011, se invitó a la comunidad en general para que manifestará sus comentarios, dudas y observaciones al proyecto de acto administrativo, mediante su publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación y de la Secretaría Distrital de Hábitat de la siguiente manera:

ENTIDAD	FECHA DE PUBLICACIÓN	FECHA MÁXIMA PARA PRESENTAR COMENTARIOS, OBSERVACIONES Y SUGERENCIAS

2. Atención de inquietudes por parte de la Secretaría Distrital de Planeación: En este punto se abrió un canal de atención personalizada, en las instalaciones de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la citada Secretaría.

Ante las Secretarías Distritales de Planeación y de Hábitat se presentaron ___ () observaciones, propuestas, aportes, y sugerencias relacionados con el proyecto de Decreto, mediante radicaciones físicas y correos electrónicos, los cuales fueron evaluados y tenidos en cuenta para la elaboración de este acto administrativo, como se registra en la matriz que forma parte de los antecedentes del presente decreto.

Considerando las razones expuestas, se propone adoptar el proyecto de decreto por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Decreto n.º _____ de _____

“Por medio del cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario para predios sujetos a los Tratamientos Urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, se reglamentan los incentivos y las modalidades para su cumplimiento y se dictan otras disposiciones”

Cordialmente,

MARÍA CAROLINA CASTILLO
Secretaria Distrital del Hábitat

ROSALBA GARCES
Subsecretaria Jurídica SDHT

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

CAMILO CARDONA CASÍS
Subsecretario Jurídico SDP

Revisó: Johann Julio Estrada – Subsecretario de Planeación y Política SDHT
Mauricio Cortes – Subsecretario de Gestión Financiera SDHT
Mauricio Enrique Acosta Pinilla - Subsecretario de Planeación Territorial SDP
Miguel Henao Henao - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
Verónica Ardila Vernaza - Directora de Norma Urbana SDP

Proyectó: Karoll García Vargas – Subdirectora de Gestión del Suelo SDHT
Mauricio Llache - Abogado Contratista Subsecretaria Jurídica SDP

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

2214200-FT-604 Versión 02