



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

**DECRETO No. \_\_\_\_\_ 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 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D. C.**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y en el artículo 105 del Acuerdo 645 de 2016,

### **CONSIDERANDO**

Que de conformidad con el inciso 4° del artículo 322 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 (...)”*.

Que el artículo 51° *ibídem* 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 en relación al contenido del derecho a la vivienda digna, la Corte Constitucional, en diferentes pronunciamientos, entre estos las Sentencias C-955 de 2000, C-936 de 2003 y T-858 de 2006, ha señalado algunos deberes del Estado en la materia, estableciendo entre estos la obligación de *“(…) fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los mismos, que no agotan el contenido del derecho”*.

Que dicha Corporación, en las sentencias mencionadas, ha evidenciado los problemas que han impedido la satisfacción del derecho a la vivienda digna como *“(i) la existencia de responsabilidades difusas en la materia. (ii) La insuficiencia de los recursos destinados a la ejecución de las políticas. (iii) La falta de idoneidad de los medios previstos para la implementación de la política, pues, por ejemplo, los requisitos y condiciones para acceder a los créditos de vivienda, no se ajustan a las carencias económicas de los hogares (...)”*

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 2 de 20

***“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”***

Que el artículo 313° de la Constitución Política establece como función de los Concejos municipales y distritales, entre otras, las relacionadas con la reglamentación de los usos del suelo.

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

Que el artículo 1° de la Ley 388 de 1997 señala dentro de sus objetivos, establecer mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres así como la ejecución de acciones urbanística eficientes, así como garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

Que el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 consagra: *“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 (...)”*.

Que el numeral 7° del artículo 8° 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”*.

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

Que a través del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, conforme a lo previsto por el programa de ejecución, respecto del cual el artículo 18° de la Ley 388 de 1997 establece que:

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 3 de 20

***“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 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° de la Ley 388 de 1997 establece que:

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

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

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

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

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.

Continuación del Decreto N° \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 4 de 20

***“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”***

Que el artículo 46° 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 2.2.2.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, estableció que “(...) atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en la presente Sección. (...)”, siguiendo lo definido en el POT o sus decretos reglamentarios los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales 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.

Que a su turno el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto en mención previó que “(...) sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección. (...) Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local. (...) En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente. (...)”.

Que el artículo 90° de la Ley 1753 de 2015, “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, dispuso que:

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.

Continuación del Decreto N° \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 5 de 20

**“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”**

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

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

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

Que de forma genérica 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 (\$)
<b>Desarrollo</b>	24.516	50,8	551.446
<b>Renovación Urbana</b>	23.731	49,2	1.517.127
<b>Total</b>	48.247	100	

Fuente: Base Catastral 2016.

Que conforme con lo expuesto, las entidades del Sector Hábitat no solo tiene la competencia legal, sino la obligación de focalizar sus actuaciones y recursos en la producción de suelo y productos inmobiliarios que permitan superar los déficits de la población socioeconómicamente más vulnerable como es la demandante de vivienda de interés prioritario, así como de la demandante de

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 6 de 20

***“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”***

vivienda de interés social; y en tal sentido disponer de recursos, instrumentos de financiación y gestión del suelo y normas urbanísticas que permitan la producción de este tipo de soluciones habitacionales.

Que el artículo 105° del Acuerdo Distrital 645 de 2016 -Plan de Desarrollo Distrital *“Bogotá Mejor para Todos 2016-2020”*-, establece *“Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)”*, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 15° del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 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.

Que de acuerdo con lo anterior, y en el marco del cumplimiento de las funciones asignadas a las entidades públicas del orden territorial involucradas en ejecución de la política de vivienda, el Distrito Capital tiene la competencia y responsabilidad de incentivar el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos y la promoción del desarrollo territorial en los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, y la confluencia del sector privado a través de la exigencia de porcentajes mínimos de suelo en estos tratamientos urbanísticos. Dichas exigencias se materializarán en instrumentos que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial y en los actos administrativos particulares y concretos que se expidan con dicha finalidad.

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

Que en mérito de lo expuesto,

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 7 de 20

*“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”*

## DECRETA

### CAPÍTULO I

#### DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO UTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO Y DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO.

**Artículo 1°.- Ámbito de aplicación.** Se aplicarán los porcentajes mínimos obligatorios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario –VIP o de interés social – VIS en las actuaciones de urbanización que se adelanten en:

- 1.1 Predios con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano o de expansión urbana que incluyan usos residenciales (vivienda), de comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo y de reurbanización, que radiquen la solicitud de determinantes o formulación de plan parcial con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, sin determinantes previas o solicitud de licencia de urbanización radicada en legal y debida forma en las modalidades antedichas a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.
- 1.2 Predios con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, que incluyan usos residenciales (vivienda), de comercio y/o servicios, y que radiquen la solicitud de determinantes o formulación de plan parcial con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, sin determinantes previas a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

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

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 8 de 20

***“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”***

**Artículo 2°.- Porcentajes mínimos obligatorios de suelo útil y urbanizado para VIP y VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.** De conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 105° del Acuerdo Distrital 645 de 2016, se establecen como porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social y de interés social prioritario para el tratamiento urbanístico de desarrollo, los siguientes:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP Y VIS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	Suelo	20 % del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.
VIS		No se establece porcentaje de suelo obligatorio para VIS. Los interesados podrán plantear el desarrollo de VIS dando aplicación a los incentivos establecidos en este Decreto.

**Artículo 3°.- Porcentajes mínimos obligatorios de suelo útil y urbanizado para VIP o VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.** De conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 105° del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS o VIP para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Los interesados podrán plantear el desarrollo de VIS dando aplicación a los incentivos establecidos en este Decreto.

**Artículo 4°.- Seguimiento al cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para VIP o VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.** Con el cumplimiento de los porcentajes previstos en el artículo 2° que del presente Decreto, se entienden cumplidas las previsiones de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997, 46 de la Ley 1537 de 2012, 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 9 de 20

***“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”***

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del presente Decreto, corresponde a los Curadores Urbanos la obligación de remitir a la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT la información sobre las solicitudes de licenciamiento urbanístico que incorporen la obligación de VIP o VIS. Con base en dicha información, la SDHT en cumplimiento del deber de priorizar el acceso a este tipo de viviendas para personas – familias más vulnerables, tendrá el derecho prevalente de solicitar el acceso a dichos productos por parte de las familias que hagan parte del o los programas de financiación a su cargo.

La SDHT también podrá ejercer el derecho de acceso preferente a los proyectos inmobiliarios frente a los productos VIP o VIS al momento en que la persona natural o jurídica responsable del desarrollo de dichos proyectos, solicite el permiso de enajenación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de dicha Entidad.

Con base en el seguimiento de las obligaciones contenidas en el presente Decreto, la SDHT podrá establecer la necesidad de declarar el desarrollo o construcción prioritaria, según sea el caso, con el fin de garantizar la materialización del principio de la función social de la propiedad relacionada con la producción de este tipo de vivienda, de conformidad con el artículo 85° del Acuerdo 645 de 2016.

**Parágrafo.** La SDHT expedirá mediante resolución el procedimiento y la reglamentación necesaria para dar cumplimiento a las condiciones establecidas en este artículo.

## **CAPÍTULO II**

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

**Artículo 5°.- Régimen de incentivos para promover la construcción de VIP y/o VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.** Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 10 de 20

***“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 el artículo 2 del presente Decreto, a través de la construcción de un porcentaje de productos inmobiliarios VIP y VIS, mediante la aplicación de diferentes alternativas de incentivos, previo el cumplimiento de las condiciones que se establecen para cada una de las alternativas. Con la ejecución de cualquiera de las opciones indicadas se entenderá cumplida la obligación.

Las alternativas de incentivos son las siguientes:

<b>ALTERNATIVAS DE INCENTIVOS PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIP O VIS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO</b>	
<b>Incentivos</b>	<b>Opción 1.-</b> Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP se construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) para VIP, dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los M2 construidos en VIP no se computarán dentro del índice construcción del ámbito general del proyecto.
	<b>Opción 2.-</b> Si en el suelo útil y urbanizado para VIP de un proyecto a ejecutarse por etapas, se construye el 100 % de los M2 de VIP, de conformidad con la edificabilidad otorgada, en alguna de las etapas posteriores a la primera, dichos M2 se podrán descontar hasta el 70% de dicha área construida para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto, esto es, no computarán como parte de dicho índice.
	<b>Opción 3.</b> Cuando en un proyecto, además de cumplir con la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP o cualquiera de las opciones 1 o 2 de este artículo, se opte por prever suelo para Vivienda de Interés Social – VIS, dando aplicación a la edificabilidad otorgada, se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto el porcentaje correspondiente al suelo VIP, según la opción escogida, y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la VIS.
	<b>Opción 4.</b> Cuando se opte por la opción 1 o 2 de este artículo, y además se prevea suelo para vivienda de interés social VIS y se construya una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo para VIS, de conformidad con la edificabilidad otorgada, se descontará el correspondiente porcentaje de construcción VIP según la opción escogida y el 70% de los M2 de VIS construidos, del índice construcción del ámbito general del proyecto.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 11 de 20

***“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”***

**Parágrafo.** En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover la construcción de VIP y VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, se descontará el 10% de los M2 de los usos que se combinan con la VIP o VIS para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto esto es, no computarán como parte de dicho índice.

**Artículo 6°.- Régimen de incentivos para promover la construcción de VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana modalidad redesarrollo.** Los interesados podrán plantear el desarrollo de VIS dando aplicación a los incentivos señalados en la siguiente tabla, previo el cumplimiento de las condiciones que se establecen para cada alternativa:

<b>ALTERNATIVAS DE INCENTIVOS PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO</b>	
<b>Incentivos</b>	<b>Opción 1.-</b> Si en la primera o única etapa de construcción del proyecto urbanístico objeto de la obligación se garantiza la construcción como mínimo del 5% del área vendible en VIS, el valor de las ventas del producto inmobiliario –VIS– no se sumará al valor total de las ventas del proyecto, aunque sus costos serán contabilizados en el 100%, para la determinación del precio del suelo al momento de realizar el cálculo del efecto plusvalía.
	<b>Opción 2.-</b> Si en un proyecto a desarrollarse por etapas, en una etapa posterior a la primera, se garantiza la construcción como mínimo del 5% del área vendible en VIS, sólo se sumará el 20% del valor de las ventas del producto inmobiliario VIS al valor total de las ventas del proyecto, aunque sus costos serán contabilizados al 90%, para la determinación del precio del suelo al momento de realizar el cálculo del efecto plusvalía.

**Parágrafo.** La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deberá incorporar, en la metodología para la determinación del valor por M2 del efecto plusvalía, las condiciones establecidas en el presente artículo. Esta condición se entenderá incorporada en los actos administrativos que adopten los planes parciales de renovación urbana.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 12 de 20

*“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”*

**Parágrafo.** En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIS por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación en la modalidad de redesarrollo, se descontará el 10% de los M2 de los usos que se combinan con la VIS para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto esto es, no computarán como parte de dicho índice.

**Artículo 7°.- Disposiciones comunes a lo establecido en el presente Capítulo.** Los titulares de licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos señalados en los artículos 5 y 6 de este Decreto, deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias de urbanización y construcción y/o en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes a cada una de ellas y/o en general en la totalidad de documentos que expresen de manera detallada la opción elegida.

Los incentivos señalados en los artículos 5 y 6 del presente Decreto deberán ser incluidos tanto en la licencia de urbanización como en la licencia de construcción de los proyectos que opten por ellas, independiente que algunas de ellas hagan referencia a potenciales constructivos, convirtiéndose en obligaciones a cumplir al momento de la urbanización y/o construcción según sea el caso.

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

**CAPÍTULO III**  
**DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP Y DE LOS REQUISITOS PARA EL ACCESO A LOS INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIS Y VIP EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REDESARROLLO**

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 13 de 20

*“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”*

**Artículo 8°.- Modalidades de cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP y de requisitos para el acceso a incentivos para construcción de VIS y VIP.** Para el cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP previsto en el capítulo I del presente decreto, así como de los requisitos que permitan el acceso al régimen de incentivos previsto en el capítulo II antecedente, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en suelo urbano o de expansión urbana del distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través del banco inmobiliario del Distrito Capital, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat para el efecto.

**Parágrafo 1.** Los incentivos establecidos en el capítulo II del presente Decreto, solo podrán ser objeto de la modalidad de cumplimiento señalada en el numeral 1 del presente artículo.

**Parágrafo 2.** El cumplimiento de la obligación se permite en combinación con otros productos inmobiliarios en una misma edificación, en cuyo caso será necesario señalar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alindamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación, así como en la constitución de la propiedad horizontal deberá indicarse la localización y alindamiento de dicha área.

**Parágrafo 3.** En el área construida para el cumplimiento de la obligación se contabilizará las áreas comunes y de circulaciones propias del uso, excluyendo áreas de parqueaderos, azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, y equipamientos comunales.

**Parágrafo 4.** El área total construida y el número de viviendas destinadas a VIP y/o VIS se deberá indicar en las licencias de construcción.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 14 de 20

*“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”*

**Artículo 9°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP y de requisitos para el acceso a incentivos para construcción de VIS y VIP en el mismo proyecto.**

Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para VIP y los requisitos para el acceso a incentivos para la construcción de VIS y/o VIP se cumplan al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas a su cumplimiento se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas, tanto de urbanización como de construcción. A su vez, los planes parciales determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento. La localización de estas áreas también deberá señalarse al momento de la incorporación del proyecto urbanístico y/o arquitectónico a la cartografía oficial del Distrito Capital.

Cuando se opte por esta modalidad de cumplimiento de la obligación, el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado debe tener una extensión mínima de 720 m<sup>2</sup> y un índice de construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 sobre área neta urbanizable, esto es a ser aplicado en el suelo destinado para VIP o VIS. En el caso de que estas condiciones no se den, la obligación deberá ser compensada o trasladada en los términos señalados en el presente Decreto.

Cuando se plantee el cumplimiento de la obligación en M2 construidos en el mismo proyecto, se podrá permitir la combinación con otros productos inmobiliarios diferentes a vivienda de interés social y de interés social prioritario en una misma edificación, siempre que estos usos se encuentren autorizados para el área objeto del proyecto urbanístico, por lo cual deberán alinderarse las áreas en las cuales se cumplen la respectiva obligación.

**Parágrafo 1.** Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 15 de 20

*“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”*

**Parágrafo 2.** Para efectos del cumplimiento del presente Decreto, se entenderá por índice de construcción efectivo, aquel que hace parte del índice de construcción del proyecto y a partir del cual se permita el desarrollo real de la VIP o VIS. Para lo anterior, el índice a aplicar al suelo donde se localiza la obligación VIP se calculará al momento del licenciamiento de construcción bajo los parámetros establecidos en el presente artículo.

**Artículo 10°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante el traslado a otro proyecto.** La obligación de destinar suelos para VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo. El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Dónde: A2 = Área de VIP trasladada a otro proyecto

A1 = Área de VIP a destinar en el proyecto original

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

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

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

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

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 16 de 20

*“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”*

**Parágrafo 3.** Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el parágrafo 2 antecedente, el Curador Urbano al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 11°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través del banco inmobiliario del Distrito Capital, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat para el efecto.** La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos, fondos o cuentas que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat para el efecto, conforme con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIP o VIS se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo precedente, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor de referencia del predio de acuerdo con el avalúo por zona geoeconómica homogénea para la zona donde se ubica el proyecto original.

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 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación de los encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat para el efecto, de acuerdo a lo que ésta reglamente, en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el inciso 1° del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la SDHT.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 17 de 20

***“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”***

Cuando se opte por la compensación a los fondos de compensación que para el efecto prevea o determina la Secretaría Distrital del Hábitat 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 para la zona donde se ubica el proyecto original.

**Parágrafo 1.** Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliarios, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

**Artículo 12°.- Envío de información de solicitudes y expediciones de actos administrativos de licenciamientos urbanísticos que incorporen las obligaciones e incentivos previstos en el presente Decreto.** Los Curadores Urbanos de Bogotá deberán entregar a la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT la información correspondiente a las solicitudes de licenciamientos urbanísticos relacionados con proyectos que tengan que cumplir con la obligación de productos VIP o VIS, así como de las licencias que incorporen el régimen de incentivos señalados en el presente Decreto, ellas deberán ser puestas en conocimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat, para el monitoreo

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 18 de 20

***“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”***

constante, y sin perjuicio del deber de envío a la Secretaría Distrital de Planeación, en los términos del artículo 32 de la Ley 1796 de 2016.

**Parágrafo.** La Secretaría Distrital del Hábitat, mediante resolución, expedirá el reglamento que permita a los curadores urbanos cumplir a cabalidad con el envío de la información a la que refiere el presente artículo.

#### **CAPÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 13°.- Recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo de que trata el presente Decreto y de proyectos de inversión.** Los recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo de que trata el presente Decreto, así como de otros proyectos de inversión relacionados con la generación de vivienda de interés social y prioritario, podrán ser destinados por las entidades del Sector Hábitat para:

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
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.

**Parágrafo.** Se entenderá por cierre financiero de los proyectos de vivienda de interés prioritario la provisión de la totalidad de recursos que permitan asumir todos los costos asociados al proyecto inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse diversas fuentes, en aras de garantizar el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos en los términos del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, atendiendo la misionalidad del Sector Hábitat.

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 19 de 20

***“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”***

No obstante, teniendo en cuenta que el valor máximo de la vivienda de interés prioritario se fija por la reglamentación nacional respectiva, el cierre financiero del proyecto podrá ser mayor que el valor total de las unidades contenidas, sin que por ello se vea afectada la generación de este tipo de soluciones habitacionales.

**Artículo 14°.- Subsidio Distrital o Nacional.** Las viviendas de interés social y de interés social prioritario que se generen en los proyectos deberán estar vinculadas a los programas de subsidio que desarrolle el Gobierno Nacional o Distrital y deberán ser entregadas en tal calidad.

**Artículo 15°.- Vigencia.** El presente Decreto deberá ser publicado en el Registro Distrital y la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 y rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deroga las disposiciones que sean contrarias.

### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C.,

**ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO**  
Alcalde Mayor

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.

Continuación del Decreto N°. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Pág. 20 de 20

***“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”***

**MARÍA CAROLINA CASTILLO**  
Secretaria Distrital del Hábitat

**ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital de Planeación

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**