

RESOLUCIÓN n.º. 273 DE 11 MAY 2023

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En el ejercicio de las atribuciones legales, en especial las conferidas en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, el Acuerdo Distrital 257 de 2006, los Decretos Distritales 121 de 2008, 285 de 2010 y 001 de 2020,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. A su vez el artículo 58, reconoce el derecho a la propiedad privada al cual le es inherente una función social y ecológica.

Que el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, establece como función de los Concejos Municipales y Distritales, reglamentar los usos del suelo y en los artículos 322 a 327 contempla el régimen especial para Bogotá, Capital de la República y dispone que, 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 así mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la función administrativa debe estar al servicio de los intereses generales, y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones.

Que en el marco de la Política Nacional y el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, definida entre otras normas, por el artículo 51 de la Constitución Política, las Leyes 3 de 1991, 1469 de 2011 y 1537 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se pueden implementar mecanismos asociativos de gestión, participación o concertación con agentes privados o comunitarios, que incluyan a los propietarios de suelo para desarrollar proyectos de vivienda.

Que los numerales 2 y 3 del artículo 1º de la Ley 388 de 1997, señalan como parte de sus objetivos establecer mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, así como garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros.

fu. 24

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

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

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

Que el programa de ejecución que hace parte de cada Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, es un instrumento que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, en este sentido, el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 establece que:

“El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

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

Que el artículo 92 ídem prevé que:

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

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

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 de acuerdo con lo anterior, a través de los instrumentos y mecanismos de planificación, gestión y financiación urbana definidos en la legislación nacional y en las normas distritales, se concretan los programas, proyectos y actuaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, mejorando las condiciones de proximidad y vitalidad de la ciudad y sus centros poblados rurales, el sistema de movilidad, se disminuye el déficit habitacional y se ofrecen alternativas de vivienda digna para los hogares, así como, la redistribución de los beneficios económicos del desarrollo territorial para el conjunto de la población e incentivo de la captura pública de valor.

Que conforme al principio de participación consagrado en el numeral 6 del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, las autoridades públicas promoverán las iniciativas de los ciudadanos, organizaciones y comunidades encaminadas a intervenir en los procesos de formulación y ejecución de la gestión pública a su cargo.

Que el artículo 2º de la Ley 1537 de 2012 *“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”*, establece los lineamientos que deben atender las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda, entre estos: *“(…) a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos; (...) c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (...) g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad. (...)”.*

Que el Decreto Distrital 121 de 2008, establece que la gestión de las entidades del Sector Hábitat en materia de provisión de soluciones habitacionales, se llevará a cabo de manera tal que incentiven la participación del sector privado, de las comunidades organizadas, de los oferentes y demandantes de bienes y servicios, de los propietarios, arrendatarios y en general de todos los ciudadanos del Distrito Capital; así mismo, establece como objeto de la Secretaría Distrital del Hábitat, formular las políticas de

fu.

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

gestión del territorio urbano y rural en orden a aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales, facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales, económicos, de ordenamiento territorial y de protección ambiental.

Que la Secretaría Distrital del Hábitat ha implementado los Proyectos Asociativos de Vivienda - PAV como un mecanismo de participación ciudadana para personas naturales, personas jurídicas de derecho privado, comunidades organizadas y entidades públicas, interesadas en contribuir en la función pública de promoción y gestión de vivienda digna y usos complementarios para los habitantes del Distrito Capital.

Que los PAV buscan optimizar la gestión pública, reducir los costos financieros y administrativos, así como los términos de gestión y ejecución de los proyectos urbanísticos, y se enmarcan en los principios legales de economía, eficiencia y participación de la función administrativa, consagrados en el artículo 3º de la Ley 489 de 1998 y en el artículo 3º de la Ley 1437 de 2011. Adicionalmente, se concretan a través de una carta de intención mediante la cual los propietarios de predios, promotores, urbanizadores y/o desarrolladores y el Distrito Capital representado por la Secretaría Distrital del Hábitat, acuerdan aunar esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada las diferentes actuaciones y gestiones encaminadas a la adopción del instrumento de planificación, gestión, o financiación, o del trámite de licenciamiento urbanístico según corresponda, que incluyan la producción de vivienda y/o usos complementarios. En todo caso, en los PAV se debe generar vivienda, sea que el proyecto comprenda o no dichos usos complementarios.

Que conforme lo anterior, los Proyectos Asociativos de Vivienda se pueden implementar en inmuebles individuales, agrupados, en planes parciales, en bienes declarados o no de desarrollo o construcción prioritaria, en bienes en desuso y en bienes fiscales que hayan sido objeto de las declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria, o destinados a la implementación de políticas de vivienda social.

Que en el artículo 5 de la Resolución 525 de 2016 *“Por medio de la cual se delegan unas funciones a cargo del Despacho de la Secretaría Distrital del Hábitat”* se delegó en el/la Subsecretario/a de Planeación y Política, *“(…) la suscripción de cartas de intención, los proyectos asociativos y demás documentos y trámites que impliquen acuerdos o compromisos entre particulares y la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de las declaratorias de desarrollo y construcción, conforme a lo previsto en el artículo 2º de la Ley 1537 de 2012, artículo 72 del Acuerdo 489 de 2012 y los Decretos Distritales 228 de 2008 y 366 de 2008.”*; en concordancia con lo dispuesto por la Constitución Política en los artículos 209 y 211, en los que se establecen los principios de la función administrativa y se indica que la ley fijará las condiciones para que las autoridades administrativas puedan delegar funciones en sus subalternos o en otras autoridades, respectivamente.

RESOLUCIÓN n.º 273 -DE 11 MAY 2023 Pág. 5 de 9

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

Que el párrafo del artículo 2 de la Ley 489 de 1998 *“Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones”*, dispone que las reglas relativas a los principios propios de la función administrativa sobre delegación, se aplicarán a las entidades territoriales, sin perjuicio de la autonomía que les es propia, de acuerdo con la Constitución Política y el artículo 9, establece que:

“Las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente Ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.

Sin perjuicio de las delegaciones previstas en leyes orgánicas, en todo caso, los ministros, directores de departamento administrativo, superintendentes, representantes legales de organismos y entidades que posean una estructura independiente y autonomía administrativa podrán delegar la atención y decisión de los asuntos a ellos confiados por la ley y los actos orgánicos respectivos, en los empleados públicos de los niveles directivo y asesor vinculados al organismo correspondiente, con el propósito de dar desarrollo a los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y en la presente ley. (...)”.

Que conforme al artículo 17 del Acuerdo Distrital 257 de 2006 *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones”*, las autoridades administrativas del Distrito Capital podrán delegar el ejercicio de sus funciones a sus colaboradores o a otras autoridades con funciones afines o complementarias.

Que mediante la Resolución n.º 050 de 2017 *“Por medio de la cual se reglamenta el trámite de los proyectos asociativos de vivienda”*, esta Secretaría estableció las condiciones que debían cumplir los Proyectos Asociativos de Vivienda, mediante los cuales se promueve la producción de soluciones habitacionales en la ciudad de Bogotá, en inmuebles individuales, agrupados, en planes parciales o en bienes en desuso, en los cuales se presta asistencia técnica y se apoya la gestión interinstitucional de trámites asociados a dichos proyectos.

Que además de lo anterior, dada la experiencia de la Secretaría Distrital del Hábitat en la suscripción de Proyectos Asociativos de Vivienda, se ha evidenciado que en ocasiones se presentan incumplimientos de los acuerdos planteados por parte de los particulares que desarrollan dichos proyectos; por lo tanto, se considera necesario precisar las condiciones respecto de las cuales se puede dar por terminada la carta de intención y la posibilidad de esta Entidad de abstenerse de suscribir nuevos acuerdos en un término prudente con el interesado incumplido, a efectos de poder centrar sus esfuerzos en la gestión de otros proyectos.

qu.

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

Que en consecuencia, resulta necesario actualizar la normatividad aplicable al trámite de adopción de los Proyectos Asociativos de Vivienda y la unificación de las disposiciones relacionadas, para ampliar el alcance de a todos los instrumentos de planificación, gestión y financiación que concretan y desarrollan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial; así como, incluir disposiciones que permitan determinar con mayor precisión el alcance, naturaleza y operatividad de este mecanismo, eliminar la interrupción de términos para los predios declarados de desarrollo prioritario en el marco de la Ley 388 de 1997 e incluir en un solo texto la delegación de funciones al Subsecretario/a de Planeación y Política para la suscripción de cartas de intención de estos proyectos.

Que como consecuencia de lo anterior, con el presente acto administrativo se reglamenta el trámite para la constitución, gestión y seguimiento de los Proyectos Asociativos de Vivienda.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. - OBJETO. Establecer las condiciones que deben cumplir los Proyectos Asociativos de Vivienda - PAV, a través de los cuales se promueve la producción de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o Vivienda de Interés Prioritario (VIP), para que cuenten con adecuados soportes urbanos en la ciudad de Bogotá D.C. y en los que la Secretaría Distrital del Hábitat presta asistencia técnica y apoya la gestión interinstitucional en los trámites asociados a éstos, incluyendo en caso de ser necesario, el trámite de licenciamiento urbanístico.

Artículo 2º. - PROYECTOS ASOCIATIVOS DE VIVIENDA. Para efectos del presente acto administrativo, los Proyectos Asociativos de Vivienda se definen como un mecanismo de participación ciudadana para personas naturales, personas jurídicas de derecho privado, comunidades organizadas y entidades públicas, que se concreta en una carta de intención mediante la cual los propietarios de predios, promotores, urbanizadores y/o desarrolladores y la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco de sus funciones, acuerdan aunar esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada las diferentes actuaciones y gestiones encaminadas a la adopción del instrumento de planificación, gestión, o financiación, o del trámite de licenciamiento urbanístico según corresponda, que incluyan la producción de vivienda y usos complementarios.

La gestión y ejecución de los proyectos urbanísticos, a través de los cuales se implementan los Proyectos Asociativos de Vivienda, se determina con plena autonomía administrativa, técnica y financiera de los agentes privados que participan en él, salvo en lo referente a las condiciones de generación de vivienda las cuales deben ser previamente concertadas con la Secretaría Distrital del Hábitat.

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

Artículo 3°. - ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los Proyectos Asociativos de Vivienda podrán ser implementados en proyectos urbanísticos que incluyan la producción de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y soportes urbanos, así como, en los diferentes instrumentos y mecanismos de planificación, gestión y financiación urbana definidos en la legislación nacional y en las normas distritales, a través de los cuales se concretan los programas, proyectos y actuaciones del Plan de Ordenamiento Territorial. De igual forma, los Proyectos Asociativos de Vivienda se desarrollan en inmuebles individuales, agrupados, en planes parciales, en bienes declarados o no como de desarrollo o construcción prioritaria, en bienes en desuso y en bienes fiscales destinados a la implementación de políticas de vivienda social, en el marco de actuaciones estratégicas y otros instrumentos de planeamiento o gestión definidos en el POT.

Artículo 4°. - INICIATIVA DE PROYECTOS ASOCIATIVOS DE VIVIENDA. La iniciativa de un Proyecto Asociativo de Vivienda corresponde a los propietarios de predios, promotores, urbanizadores y/o desarrolladores, los cuales deberán presentar ante la Secretaría Distrital del Hábitat una manifestación a través de la cual expresen su interés. Esta Entidad deberá verificar, conforme al procedimiento interno establecido para tal fin, las condiciones urbanísticas, técnicas y jurídicas propuestas por el interesado para la gestión y adopción del proyecto que incluya la producción de vivienda y usos complementarios

Artículo 5°. - CARTA DE INTENCIÓN. Las partes, en un plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la radicación del documento de manifestación de interés por parte del constructor, propietario y/o promotor, suscribirán la correspondiente carta de intención a través de la cual se entiende perfeccionado el Proyecto Asociativo de Vivienda y se da inicio al impulso conjunto de las diferentes actuaciones y gestiones requeridas. La carta de intención deberá incluir como mínimo los siguientes aspectos relacionados con el(los) proyecto(s) urbanístico(s) e inmobiliario(s) a través de los cuales se implementará el Proyecto Asociativo de Vivienda:

- 5.1. Identificación catastral y jurídica de los predios incluidos en ámbito del PAV
- 5.2. Número del potencial aproximado de viviendas (VIS y/o VIP) a desarrollar dentro el ámbito del proyecto por tipo de producto inmobiliario.
- 5.3. Área útil aproximada del proyecto total y por productos inmobiliarios
- 5.4. Porcentaje de vivienda producto de obligación urbanística para provisión de suelo destinado a vivienda VIS y/o VIP.
- 5.5. Obtención de decreto de adopción del plan parcial, la licencia urbanística o licencia de construcción según corresponda.

fu.

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

5.6. Manifestación o compromiso de que los recursos asignados para la ejecución del proyecto estarán a cargo del propietario, promotor y/o constructor.

5.7. Cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas de carácter general y local del (los) proyecto(s) urbanístico(s) e inmobiliario(s) a través de los cuales se desarrolle el PAV.

5.8. Definición del cronograma indicativo de las actividades y tiempos estimados que se requieren para el desarrollo del proyecto.

Parágrafo 1. De manera previa a la suscripción de la carta de intención el proyecto se presentará al Comité Directivo de la Secretaría Distrital del Hábitat para su conocimiento como instancia consultiva y asesora. Para la sesión se citará a las Subdirecciones de Servicios Públicos, Gestión del Suelo, Apoyo a la Construcción, y demás dependencias que se consideren necesarias de acuerdo con la propuesta del proyecto asociativo.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital del Hábitat través de la Comisión Intersectorial de Gestión del suelo o la instancia que haga sus veces, comunicará a la Secretaría Distrital de Planeación y a las demás entidades con incidencia en el desarrollo del proyecto, la información correspondiente a los Proyectos Asociativos de Vivienda suscritos, con el objetivo de lograr la articulación interinstitucional y la coordinación e impulso de las diferentes actuaciones y gestiones encaminadas a la adopción del instrumento de planificación, gestión, o financiación, o del trámite de licenciamiento urbanístico según corresponda.

Parágrafo 3. La carta de intención tendrá un término inicial de cuatro años (4) años o hasta que se adopte el(los) proyecto(s) urbanístico(s) e inmobiliario(s) a través de los cuales se desarrolle el PAV, lo que primero ocurra. En todo caso, las partes de común acuerdo podrán prorrogar la carta de intención, mediante documento escrito.

Parágrafo 4. En caso que no se cumpla lo acordado en la carta de intención o se presente demora injustificada en los trámites que se establezcan en el marco del seguimiento al proyecto, a cargo del propietario, promotor, urbanizador y/o desarrollador asociado y no se informe oportunamente a la Secretaría Distrital del Hábitat, ésta podrá dar por terminado anticipadamente el PAV mediante comunicación suscrita por parte del/la Subsecretario/a de Planeación y Política, dirigida al promotor, urbanizador y/o desarrollador asociado. La Secretaría se abstendrá de suscribir nuevas cartas con los mismos propietarios, promotores o constructores durante el término de dos (2) años contados a partir de la comunicación definitiva de terminación del PAV.

RESOLUCIÓN n.º 273 DE 11 MAY 2023 Pág. 9 de 9

“Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda”.

Artículo 6º. DELEGACIÓN. Delegar en el/la Subsecretario/a de Planeación y Política la suscripción de cartas de intención de los proyectos asociativos y demás documentos y trámites que impliquen acuerdos o compromisos entre particulares y la Secretaría Distrital del Hábitat de que trata el presente acto administrativo.

Artículo 7º PUBLICACIÓN. Publicar el contenido de la presente resolución en el Registro Distrital, de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Así mismo será publicada en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 8º. TRANSICIÓN. Los Proyectos Asociativos de Vivienda que se encuentren vigentes a la entrada en vigencia de la presente Resolución seguirán surtiendo sus efectos bajo las disposiciones y términos conforme a los cuales fueron suscritos por los interesados y la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 9º. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en particular la Resolución n.º 50 de 2017.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D. C., 11 MAY 2023


NADYA MILENA RANGEL RADA
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: Edwin Emir Garzón Garzón - Contratista Subdirección de Gestión del Suelo
Brigitte Amparo Parra Melo - Contratista Subdirección de Gestión del Suelo
Luis Mario Araujo Becerra - Contratista Subdirección de Gestión del Suelo

Revisó: María Carolina Rueda Pérez - Contratista Subsecretaría Jurídica ^{CCP}
Carolina Paola Jiménez Jiménez - Contratista Subsecretaría Jurídica ^{CCP}
Jaime Andrés Sánchez Bonilla - Subdirector de Gestión de Suelo ^{CCP}

Aprobó: Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín - Subsecretaria Jurídica ^{CCP}
Jaime Andrés Flórez Murcia - Subsecretario de Planeación y Política ^{CCP}