

Decreto Número 478 (Octubre 23 de 2013)

“Por el cual se reglamenta, el subcapítulo 5 del capítulo 5 del título 2 del Decreto Distrital 364 de 2013“Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004” y se adoptan disposiciones para garantizar la generación de vivienda de interés prioritario en la ciudad de Bogotá, D.C.”

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,
En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los numerales 1, 4 y 20 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y los artículos 351, 354 y 555 del Decreto Distrital 364 de 2013, y,**

CONSIDERANDO:

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

Que a su vez el numeral primero del artículo 2º del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales PIDESC, aprobado por la Ley 74 de 1968, establece que *“Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.”* y con el fin de materializar tales medidas en su artículo 11º dispone que *“1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”*

Que la Observación No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la cual constituye una interpretación autorizada del artículo 11º del Pacto que se acaba de mencionar, señala que es posible identificar algunos aspectos en relación con el derecho a la vivienda que deben ser tenidos en cuenta en cualquier contexto determinado y dentro de estos aspectos se encuentra el de “Lugar” que se define así: *“...La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres...”*

Que en la sentencia T-025 de 2004 y en sus autos de seguimiento 008 de 2009, 383 de 2010 y 116A de 2012 la Corte Constitucional ordenó a las entidades del orden nacional y territorial crear mecanismos para la generación de proyectos de vivienda urbana y rural para víctimas del conflicto armado.

Que el artículo 287 de la Constitución Política reconoció autonomía a las entidades territoriales para la gestión de sus intereses, dentro de los límites establecidos por la misma constitución y la ley. A su turno, el artículo 322 de la Carta Política, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 2000, dispone que Bogotá, Capital de la República, contará con un régimen político, fiscal y administrativo especial.

Que en desarrollo del artículo constitucional anterior se expidió el Decreto Ley 1421 de 1993, el cual prevé en los numerales 1, 4 y 20 del artículo 38 las atribuciones conferidas al Alcalde Mayor de Bogotá D.C., donde contempla como obligaciones del Mandatario Distrital, el de hacer cumplir la Constitución, la ley, los Decretos del Gobierno Nacional y los acuerdos del Concejo, así como ejercer la potestad reglamentaria, expidiendo los decretos, órdenes y resoluciones necesarios para asegurar la debida ejecución de los acuerdos y adicionalmente cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes.

Que el numeral 7 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 del territorio local, la de *“Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social”*.

Que el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 establece que *“El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.*

(...)

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

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 determina que *“...En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito...”

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 define la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 establece *“Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. 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 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”, estableció en su artículo 2º 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; (...) c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (...) e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario (...).”.*

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, determinó 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. Así mismo, señaló que el porcentaje mínimo citado es de

obligatorio cumplimiento y que éste 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 expidiera el Gobierno Nacional.

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto Nacional 075 de 2013 *“Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”,* definiendo en su artículo primero que la Vivienda de Interés Social (VIS) 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 SMLMV) y para el tratamiento de renovación urbana dispuso que se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV). Igualmente, definió la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) como el tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

Que el artículo 3º del Decreto 075 de 2013 dispone que *“De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, éste último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el presente decreto(...).”*

Que el artículo 4º del citado decreto dispone que *“...De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).*

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en

zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondientes licencia de urbanización. ...”

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 388 de 1997, las disposiciones de los planes de desarrollo deben armonizarse con las definiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y en tal sentido resulta necesario interpretar armónicamente el contenido del artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 relativo a los porcentajes de suelo destinados a VIP con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá.

Que las normas de carácter nacional establecen un marco mínimo de actuación de los gobiernos municipales y distritales, las cuales permiten que dentro de la autonomía de las entidades territoriales reconocida por la Constitución Política y en particular las atribuciones especiales de las que goza el Distrito Capital para ejercer sus competencias, se establezcan bajo el principio de equidad, obligaciones de mayor alcance siempre y cuando se respeten los mínimos previstos en dichas normas.

Que con posterioridad a las normas hasta aquí citadas fue expedido el Decreto Distrital 364 de 2013 *“Por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.”*, dentro del cual, los artículos 346 a 351, establecen las reglas generales que regulan para el Distrito Capital los porcentajes de suelo obligatorios destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario en el tratamiento de desarrollo y en el de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y en sus artículos 352 a 355 estableció un mecanismo para generación de suelo para vivienda de interés prioritario en los tratamientos urbanísticos distintos a los antes mencionados, consistente en condicionar la edificabilidad adicional a la destinación de suelo para la construcción de VIP.

Que de conformidad con lo anterior, el Decreto Nacional 075 de 2013, el Decreto Distrital 364 de 2013 y el Acuerdo Distrital 489 de 2012 constituyen normas que establecen de manera conjunta el marco de actuación de la administración distrital en materia de destinación de suelo a vivienda de interés prioritario, las cuales deben ser interpretadas de manera integral, dando siempre prioridad al acceso efectivo al derecho a la vivienda de los hogares en condiciones económicas más desfavorables, las cuales están dirigidas a

garantizar el derecho a la vivienda, de conformidad con la Constitución Política y el Pacto de derechos económicos, sociales y culturales, para dar, además, cumplimiento al mandato contenido en la Ley 388 de 1997 y particularmente en el artículo 3º cuando establece que el ordenamiento del territorio constituye una función pública para cumplir, entre otras, la finalidad de hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda.

Que la obligación de vivienda de interés prioritario se concreta a través de las licencias urbanísticas, las cuales están sometidas al procedimiento consagrado en el Decreto 1469 de 2010 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.”*, el cual define, en su artículo 1, que la licencia urbanística *“Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional”,* y el artículo 31 del mismo decreto señala que: *“El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá revisar el proyecto objeto de la solicitud, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y del Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas y de edificación vigente.”*

Que dado que el Decreto 1469 de 2010 determina que el curador debe verificar el cumplimiento de normas urbanísticas en el marco de la revisión de las solicitudes de licencias urbanísticas, corresponde a dichas autoridades verificar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Decreto Distrital 364 de 2013 y las derivadas de sus decretos reglamentarios.

Que adicionalmente el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 dispone que el Distrito Especial de Bogotá y los municipios tienen como una de sus funciones imponer sanciones a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades previstas en tal decreto se expidan, *“... para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas com-*

plementarias...” y que dichas funciones son ejercidas en la actualidad por la Subsecretaría de Inspección, Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital del Hábitat y por tanto corresponderá a ésta en lo que atañe a su competencia la verificación del cumplimiento de las obligaciones y condiciones relativas a los porcentajes de suelo para vivienda de interés prioritario establecidos en las normas nacionales y distritales e imponer las sanciones que correspondan cuando ellas no sean cumplidas.

Que de conformidad con lo anterior se debe reglamentar el Subcapítulo 5 del Capítulo 5 del Título 2 del Decreto Distrital 364 de 2013 y además se hace necesario adoptar disposiciones para garantizar la generación de vivienda de interés prioritario en la ciudad de Bogotá D.C.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO PRIMERO PORCENTAJES DE SUELO OBLIGATORIOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

ARTÍCULO 1º- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE SUELO OBLIGATORIOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Los porcentajes de suelo obligatorios destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario aplican en los siguientes casos:

1. Predios con tratamiento de desarrollo, localizados en suelo urbano o de expansión urbana,
2. Predios con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

PARÁGRAFO. No están sujetos a los porcentajes obligatorios de suelo para VIP los proyectos que en su totalidad se destinen al uso industrial o dotacional, los proyectos de iniciativa pública o público privada cuya área construida destinada al uso dotacional corresponda a más del 80% del área total construida, y aquellos localizados en el ámbito del programa de revitalización cuya área construida esté destinada por lo menos en un 70% a vivienda de interés social (VIS).

ARTÍCULO 2º- PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Los porcentajes mínimos de suelo destinados a vivienda de interés prioritario que aplicarán son los siguientes:

1. En el tratamiento de desarrollo el 30% del suelo útil del respectivo proyecto urbanístico sometido a plan parcial o a licencia urbanística.

2. En el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el 20% del suelo útil del proyecto urbanístico sometido a plan parcial.

ARTÍCULO 3º- ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL PORCENTAJE DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.- Se podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos localizados en el ámbito del programa de revitalización urbana que pertenezcan al mismo urbanizador o constructor o los que sean aprobados como receptores en un futuro por la Secretaría Distrital del Hábitat.
3. Mediante traslado o compensación en proyectos adelantados por las entidades públicas distritales competentes o mediante la compra de derechos fiduciarios a través del banco inmobiliario distrital, de negocios fiduciarios con patrimonios autónomos o de fondos que constituya o cree la administración distrital o cualquier otro mecanismo legalmente posible.
4. Mediante pago compensatorio en dinero

PARÁGRAFO. Los planes parciales deberán definir la alternativa seleccionada para el cumplimiento de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de interés prioritario, la cual deberá quedar determinada en el respectivo decreto de adopción.

ARTÍCULO 4º-LOCALIZACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL MISMO PROYECTO. Cuando el porcentaje de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés prioritario se ubique dentro del mismo proyecto se deberá optar por una de las siguientes alternativas:

1. Localización específica de un lote o parte de un lote para destinarlo a VIP, con un área mínima según los porcentajes establecidos en el artículo 2 del presente decreto. La destinación de suelo para VIP se entiende cumplida con la edificación, durante el término de vigencia de la licencia de urbanización, de un índice de construcción de 2.4 sobre el área útil así alinderada. La edificabilidad correspondiente a este índice de construcción y hasta uno de 3.5 destinado a VIP sobre área útil, no se contará dentro de la edificabilidad efectiva ni será objeto de cargas urbanísticas. Lo anterior con el fin de estimular la generación de VIP.
2. Localización del uso de vivienda de interés prioritario, en todo el ámbito del proyecto. La destinación

de suelo para VIP se entiende cumplida con la edificación de un área equivalente a un índice de construcción mínimo de 0,3 sobre el área de terreno del proyecto. La edificabilidad correspondiente a este índice y hasta un índice de construcción de 0,4 destinado a VIP sobre el área de terreno, no se contará dentro de la edificabilidad efectiva ni será objeto de cargas urbanísticas.

PARÁGRAFO 1. Para la primera alternativa, en los planos aprobados para los planes parciales o licencias urbanísticas correspondientes se debe incluir la localización específica y alindramiento del área útil para VIP. En todo caso, ese alindramiento y localización quedarán incluidos y señalados en la escritura pública de constitución de la urbanización, con la anotación expresa de que dejará de tener efecto si se construye la VIP utilizando la segunda alternativa.

PARÁGRAFO 2. Una vez establecidos los metros cuadrados que deberán ser construidos con base en los índices señalados, las viviendas resultantes podrán estar localizadas en una misma edificación o en edificios independientes, combinadas con otros usos o con viviendas diferentes a VIP, según lo decida el propietario de suelo o el promotor del respectivo proyecto. Cuando se opte por no mezclar la VIP con otros usos o con otros tipos de viviendas en la misma edificación se deberá construir primero el área destinada a VIP producto del porcentaje mínimo de suelo para VIP.

PARÁGRAFO 3. En las licencias urbanísticas se deberá indicar el número de metros cuadrados y el número estimado de viviendas destinadas a VIP producto del porcentaje mínimo de suelo señalado en el artículo 2 del presente decreto.

PARÁGRAFO 4. En el caso en que la licencia urbanística incluya predios no colindantes, el porcentaje destinado a VIP deberá cumplirse en una misma zona geoeconómica homogénea.

ARTÍCULO 5º- CONDICIONES PARA EL TRASLADO O COMPENSACIÓN EN PROYECTOS GESTIONADOS POR LAS ENTIDADES PÚBLICAS O PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DEL PORCENTAJE DE SUELO DESTINADO A VIP. El suelo que sea destinado a vivienda de interés prioritario podrá ser trasladado, compensado en otros proyectos o compensado en dinero en los siguientes casos:

1. Cuando el proyecto esté localizado en zonas con edificabilidad restringida.
2. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia aeroportuaria definida en el plano del Decreto 765 de 1999 o en el acto que lo modifique o sustituya.

3. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a una hectárea.

ARTÍCULO 6º- ÁREAS RECEPTORAS DEL TRASLADO DEL PORCENTAJE DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Serán receptores del traslado de los porcentajes de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario de que trata el artículo anterior, los proyectos del mismo titular de la licencia o los proyectos gestionados por las entidades públicas que se localicen en el ámbito del programa de revitalización señalado en el Mapa No. 38 que hace parte del Decreto Distrital 364 de 2013.

En todo caso, para cada terreno individualmente considerado solo se contabilizará, como área receptora, el área sobrante luego de cumplir con el porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de interés prioritario de conformidad de las normas de este capítulo.

PARÁGRAFO. El área destinada para VIP tanto del proyecto receptor, como la recibida de otro proyecto deberá quedar incluida en la licencia de urbanización del predio receptor, la cual deberá ser anterior a la licencia del proyecto que traslada su obligación. Esta área deberá quedar contenida en la escritura de constitución de ambas urbanizaciones y quedará afectada siempre a este fin y no podrá ser objeto de modificación posterior en tal sentido.

ARTÍCULO 7º- METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL ÁREA DESTINADA A VIP OBJETO DE TRASLADO. La determinación del área que se destinará a la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) por efecto del traslado de que tratan el numeral 2 del artículo 3º y el artículo 5º del presente decreto, será objeto de conversión mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

A1 = Área útil de VIP trasladada al proyecto receptor.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia del mt2 de suelo al proyecto receptor donde se traslada la obligación establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

V2 = Valor referencia del mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

En los casos de traslado de la obligación al área del ámbito del programa de revitalización se establece un factor multiplicador de 0.70 aplicable al área resultante para VIP, así:

$$A1 = (A2 \times (V2 / V1)) \times 0.70$$

Donde:

A1 = Área útil de VIP trasladada al proyecto receptor.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor de referencia del mt2 de suelo al proyecto receptor donde se traslada la obligación establecido por la UAECD.

V2 = Valor de referencia de mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

PARÁGRAFO. La destinación de suelo para VIP trasladada se entiende cumplida con la edificación de un índice de construcción de 2.4 sobre el área útil así alinderada, durante el término de la licencia del proyecto receptor. La edificabilidad correspondiente a este índice y hasta uno de 3.5 no se contará dentro de la edificabilidad efectiva ni será objeto de cargas urbanísticas.

ARTÍCULO 8º.-METODOLOGÍA PARA LA COMPENSACIÓN EN PROYECTOS GESTIONADOS POR LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE INCLUYAN VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. La destinación de suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que gestionen las entidades públicas distritales, en los términos del artículo 5º de este decreto.

En este caso, el área se calculará aplicando la primera de las fórmulas establecidas en el artículo anterior y el valor de compra de los derechos fiduciarios será el resultado de multiplicar el área así calculada por el valor de referencia del suelo donde se traslade el porcentaje obligatorio o se ubique el proyecto que genera los derechos fiduciarios.

Los recursos producto de esta compensación se podrán destinar a la adquisición de suelo para VIP, a su conservación en poder del fideicomiso o de las entidades públicas distritales, a gastos de urbanismo y mitigación del riesgo, o a los demás gastos asociados a la financiación de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

PARÁGRAFO. Para la expedición de la licencia, el interesado deberá aportar la certificación expedida por la sociedad fiduciaria o por la entidad pública distrital. En el acta de observaciones a que alude el artículo 32 del decreto 1469 de 2010, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Curador deberá hacer las anotaciones al respecto.

ARTÍCULO 9º.- METODOLOGÍA PARA EL PAGOCOMPENSATORIO EN DINERO.- De manera excepcional y cuando el propietario así lo manifieste de manera voluntaria, en armonía con el artículo 12

del decreto 075 de 2013, la obligación de destinar un porcentaje de suelo a la construcción de vivienda de interés prioritario se podrá compensar mediante un pago en efectivo que se destinará a la compra de suelo, al mantenimiento del mismo, o a los respectivos costos de mitigación de riesgo y obras urbanismo, para la construcción de vivienda de interés prioritario de manera exclusiva o combinada con otros usos. Dicho pago se realizará a la Secretaría de Hacienda, quien lo certificará.

El monto de la compensación en dinero se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VaP = V2 \times A2$$

Dónde:

VaP = Valor a pagar

V2 = Valor referencia del mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original

PARÁGRAFO. En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

CAPÍTULO SEGUNDO

EDIFICABILIDAD ADICIONAL CONDICIONADA A LA DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

ARTÍCULO 10º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL CONDICIONADA A LA DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. La edificabilidad adicional condicionada a la destinación de suelo a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario aplica para todos aquellos predios que no están sujetos a los tratamientos de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

PARÁGRAFO. No están sujetos al mecanismo de edificabilidad adicional condicionada al que se refiere este artículo los proyectos que en su totalidad se destinen al uso industrial o los proyectos de iniciativa pública o público privada cuya área construida destinada al uso dotacional corresponda a más del 80% del área total construida y aquellos localizados en el ámbito del programa de revitalización cuya área construida esté destinada por lo menos en un 70% a vivienda de interés social (VIS).

ARTÍCULO 11º.- EDIFICABILIDAD CONDICIONADA A LA DESTINACIÓN DE SUELO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Como condición para acceder a edificabilidad adicional

a la base establecida en el Decreto Distrital 364 de 2013, se deberá destinar suelo para vivienda de interés prioritario. Para efectos de hacer operativa la aplicación de esta destinación de suelo, esta se convertirá en los siguientes índices de edificabilidad adicional:

Índice de construcción adicional (Ica)	% construcción destinada a VIP
Hasta Ica=2	20%
2 < Ica ≤ 3	15%
Ica mayor a 3	9%

Donde:

Si el índice de construcción adicional es hasta 2, el porcentaje de construcción destinado a VIP será del 20% sobre la construcción adicional. Si el índice de construcción adicional está en un rango mayor a 2 y menor o igual a 3, el porcentaje de construcción destinado a VIP será del 15% sobre la construcción adicional. Si el índice de construcción adicional es mayor que 3, el porcentaje de construcción destinado a VIP será del 9% sobre la construcción adicional.

El porcentaje de construcción destinado a VIP establecido en el cuadro anterior se contabilizará como parte de la edificabilidad efectiva del proyecto.

ARTÍCULO 12º- ALTERNATIVAS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.- El porcentaje que se destine a VIP como resultado de la condición impuesta para acceder a edificabilidad adicional se podrá localizar:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos localizados en el ámbito del programa de revitalización urbana que pertenezcan al mismo urbanizador o constructor o los que sean aprobados en un futuro por la Secretaría Distrital del Hábitat.
3. Mediante traslado o compensación en proyectos adelantados por las entidades públicas distritales competentes o mediante la compra de derechos fiduciarios a través del banco inmobiliario distrital, de negocios fiduciarios con patrimonios autónomos o de fondos que constituya o cree la administración distrital o cualquier otro mecanismo legalmente posible.
4. Mediante pago compensatorio en dinero.

PARÁGRAFO. El curador urbano reportará la edificabilidad que se destine a vivienda de interés prioritario (VIP), como resultado de la condición establecida en el Decreto Distrital 364 de 2013, a la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con el instructivo para la conformación y transferencia documental de los expedientes de licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 13º- LOCALIZACIÓN EN EL MISMO PROYECTO. Cuando el propietario opte por ubicar la edificabilidad destinada a VIP en el mismo proyecto, su localización quedará determinada en la respectiva licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1. Una vez establecidos los metros cuadrados que deberán ser construidos según lo dispuesto en el artículo 11º de este decreto, las viviendas resultantes podrán estar localizadas en una misma edificación o en edificios independientes, combinadas con otros usos o con viviendas diferentes a VIP, según lo decida el propietario de suelo o el promotor del respectivo proyecto.

PARÁGRAFO 2. En el caso en que la licencia urbanística incluya predios no colindantes, el porcentaje destinado a VIP deberá cumplirse en una misma zona geoeconómica homogénea.

ARTÍCULO 14º- CONDICIONES PARA EL TRASLADO, COMPENSACIÓN EN OTROS PROYECTOS O PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DEL SUELO DESTINADO A VIP.- El suelo resultante del cumplimiento de la condición para acceder a mayor edificabilidad que sea destinado a vivienda de interés prioritario podrá ser trasladado, compensado en otros proyectos o pagado en dinero en los siguientes casos:

1. Cuando el proyecto esté localizado en zonas con edificabilidad restringida.
2. Cuando el proyecto esté localizado en el área de influencia aeroportuaria definida en el plano del Decreto 765 de 1999 o en el acto que lo modifique o sustituya
3. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a una hectárea.

ARTÍCULO 15º- TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL SUELO DESTINADO A VIP. Serán receptores del traslado de suelo derivado de la condición para acceder a mayor edificabilidad, los proyectos del mismo constructor o los proyectos gestionados por las entidades públicas que se localicen en el ámbito del programa de revitalización señalado en el Mapa No. 38 que hace parte del Decreto Distrital 364 de 2013.

En todo caso, para cada terreno individualmente considerado solo se contabilizará, como área receptora, el área sobrante luego de destinar el porcentaje mínimo correspondiente a la edificabilidad condicionada de que trata el artículo 11º de este decreto.

ARTÍCULO 16º- METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL ÁREA DESTINADA A VIP OBJETO DE TRASLADO .- Para determinar el área equivalente destinada a VIP como condición para acceder a mayor edificabilidad que podrá ser trasladada a otro proyecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A1 = AC \times (V2/V1) \times 0,4$$

A1 = Área útil de VIP a trasladar

AC = Área en m2 resultantes del porcentaje de construcción de VIP necesario para acceder a edificabilidad adicional.

V1 = Valor de referencia del mt2 de suelo del proyecto receptor a donde se traslada la obligación establecido por la UAECD.

V2 = Valor de referencia del mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

PARÁGRAFO. La destinación de suelo para VIP se entiende cumplida con la edificación de un índice de construcción de 2.4 sobre el área útil así alinderada, durante el término de la licencia del proyecto receptor. La edificabilidad correspondiente a este índice y hasta uno de 3.5, no se contará dentro de la edificabilidad efectiva ni será objeto de cargas urbanísticas.

ARTÍCULO 17º- METODOLOGÍA PARA LA COMPENSACIÓN EN PROYECTOS GESTIONADOS POR LAS ENTIDADES PÚBLICAS DISTRITALES QUE INCLUYAN VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

El área construida destinada a VIP se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, hayan sido iniciados antes de la vigencia de este decreto o se inicien con posterioridad, mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Para establecer el área equivalente se aplicará la fórmula establecida en el artículo 16 de este Decreto y el valor de compra de los derechos fiduciarios se determinará así:

$$Vdf = V1 \times A1$$

Donde

Vdf: Valor derechos fiduciarios

V1 = Valor de referencia del mt2 de suelo del proyecto receptor a donde se traslada la obligación definido por la UAECD.

A1 = Área útil de VIP a ser compensada, según la fórmula definida en el artículo 16.

ARTÍCULO 18º- METODOLOGÍA PARA ESTABLECER EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO.

De manera excepcional y cuando el propietario así lo manifieste de manera voluntaria, la obligación de destinar un porcentaje de suelo a la construcción de vivienda de interés prioritario se podrá compensar mediante un pago en efectivo que se destinará a la

compra de suelo, al mantenimiento del mismo, o a los respectivos gastos de urbanismo, para la construcción de vivienda de interés prioritario de manera exclusiva o combinada con otros usos. El pago se efectuará a los fondos establecidos para tal fin por la administración distrital o a las fiducias mercantiles constituidas por el Banco de tierras de Metrovivienda, o la entidad que cumpla con las funciones de banco inmobiliario.

Para efectos del cálculo del monto de la compensación en dinero se deberá tener en cuenta las siguientes fórmulas:

$$A2 = AC \times 0,4$$

Donde:

A2 = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original

AC = Área en m2 resultantes del porcentaje de construcción de VIP necesario para acceder a edificabilidad adicional.

El monto de la compensación en dinero se calculará de la siguiente manera:

$$VaP = V2 \times A2$$

Donde:

VaP: Valor a pagar

V2 = Valor de referencia del mt2 de suelo donde se ubica el proyecto original definido por la UAECD.

**CAPÍTULO TERCERO
VINCULACIÓN AL PROGRAMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

ARTÍCULO 19º- PROYECTOS GESTIONADOS POR LAS ENTIDADES PÚBLICAS PARA LA COMPENSACIÓN MEDIANTE DERECHOS FIDUCIARIOS.

Con el fin de hacer operativa la compensación de que trata este decreto, los derechos fiduciarios estarán vinculados a proyectos que podrán ser de iniciativa pública o mixta o tratarse de proyectos asociativos gestionados por Metrovivienda, la Empresa de Renovación Urbana o la Caja de Vivienda Popular, quienes podrán asociarse entre sí o con particulares, con la participación de la Secretaría Distrital del Hábitat, dentro de sus competencias.

Los proyectos podrán haber sido iniciados antes de la vigencia de este decreto o ser iniciados con posterioridad y podrán incluir exclusivamente VIP o combinar con VIS u otros usos.

Los terrenos fiscales que se hayan destinado a vivienda de interés prioritario con anterioridad a la vigencia

de este decreto o que se destinen en un futuro podrán ser utilizados como zonas receptoras de los traslados o compensaciones a los que hace referencia este artículo, como mecanismo para apalancar recursos para el desarrollo de otros proyectos que incluyan vivienda de interés prioritario. En estos casos se podrá multiplicar hasta por dos el número de viviendas que podrán ser objeto de la compensación, para efectos de operar como área receptora.

Los derechos fiduciarios, cualquiera que sea su denominación, serán emitidos por sociedades fiduciarias en desarrollo de contratos de fiducia mercantil constituidos para los fines previstos en este artículo, de conformidad con la ley 388 de 1997 y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y las normas que rigen los negocios fiduciarios y estarán vinculados de manera general a un conjunto de proyectos que incluyan vivienda de interés prioritario, o a uno específicamente.

Alternativamente los derechos fiduciarios estarán vinculados a predios que proyecten adquirir cualquiera de las entidades públicas distritales, cuando medie la iniciación de trámites de adquisición de inmuebles o para terrenos para los cuales se haya decretado la venta forzosa en pública subasta como resultado de las declaratorias de desarrollo, construcción, uso o habilitación prioritarios.

También podrá operar la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo a proyectos que incluyan la construcción de vivienda de interés prioritario. En este caso, la entidad pública correspondiente definirá un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en la ciudad y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

PARÁGRAFO. Para la expedición de la licencia, el interesado deberá aportar la certificación expedida por la sociedad fiduciaria o por la entidad pública distrital. En el acta de observaciones a que alude el artículo 32 del decreto 1469 de 2010, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Curador deberá hacer las anotaciones al respecto.

ARTÍCULO 20º- ADQUISICIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS.- Sin perjuicio de la formulación y ejecución de proyectos asociativos, la Empresa de Renovación Urbana, Metrovivienda o la Caja de Vivienda Popular podrán adquirir suelo con cargo a los recursos destinados a ser convertidos en subsidios distritales en especie o a cualquier rubro presupuestal, para la construcción de

vivienda de interés prioritario, con énfasis en el ámbito del programa de revitalización urbana, aún cuando el precio de los terrenos sobrepase la incidencia admisible en un proyecto de vivienda de interés prioritario. Los terrenos así adquiridos con esos recursos se convertirán en predios receptores de traslado y la compensación de que tratan los artículos precedentes o mediante la generación de derechos fiduciarios con el fin de equilibrar el número de cupos de este tipo de vivienda que finalmente se generen.

PARÁGRAFO. La Secretaría Distrital del Hábitat realizará el seguimiento a los procesos de construcción del suelo destinado a vivienda de interés prioritario, los articulará a los demás mecanismos e instrumentos de la política de vivienda, particularmente a los subsidios en especie, y promoverá el desarrollo de proyectos privados en asociación con las entidades del sector Hábitat.

ARTÍCULO 21º. ARTICULACIÓN AL SUBSIDIO DISTRITAL O NACIONAL. En todos los casos, las viviendas que se construyan en los terrenos donde se cumplan los porcentajes obligatorios o condicionados reglamentados en este decreto harán parte de los programas de subsidio en especie, u otra modalidad que se adopte en el futuro, a cargo de los gobiernos nacional o distrital.

ARTÍCULO 22º- - AVALÚOS DE PREDIOS DESTINADOS A VIP: Los predios que en desarrollo de este decreto deban ser destinados aVIP, o que en el marco de los proyectos adelantados por las entidades del sector Hábitat deban ser destinados al mismo fin y hayan sido adquiridos por las entidades del sector, serán sometidos a un ajuste en el avalúo de acuerdo con el uso al cual serán destinados.

CAPÍTULO CUARTO DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA OPERATIVIDAD Y CONTROL DEL CUMPLIMIENTO DE LOS MECANISMOS DESCRITOS EN ESTE DECRETO

ARTÍCULO 23º- OBLIGACIONES DE LOS CURADORES URBANOS. Los curadores urbanos, al momento de estudiar las solicitudes de licencias urbanísticas, constatarán que dentro de los proyectos sometidos a su análisis se cumpla con las condiciones u obligaciones establecidas en este decreto.

PARÁGRAFO 1. El curador urbano reportará a la Secretaría Distrital de Planeación y a los demás curadores urbanos las alternativas señaladas en las licencias urbanísticas a través de los cuales se prevé dar cumplimiento a la obligación de destinar suelo a VIP o el cumplimiento de las condiciones para acceder

a la edificabilidad adicional de que habla este decreto.

Para tales efectos, la Secretaría Distrital de Planeación ajustará el instructivo para la conformación y transferencia documental de los expedientes de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 2. La Secretaría Distrital de Planeación publicará en su página WEB la información reportada por los curadores urbanos a efectos de que ésta se encuentre a disposición del público.

PARÁGRAFO 3. Corresponde al curador urbano determinar, con base en la información publicada por la Secretaría Distrital de Planeación, si el proyecto definido como destinatario de la obligación ha sido receptor de la obligación de otros proyectos.

ARTÍCULO 24º- ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIP EN LOS CASOS EN QUE SE OPTE POR EL TRASLADO.

Cuando en cumplimiento de lo establecido en este decreto se opte por el traslado de los porcentajes obligatorios o condicionados a un proyecto del mismo promotor, se deberá presentar como requisito para la expedición la respectiva licencia ante el curador urbano, la licencia o licencias correspondientes al suelo destinado para VIP en otro proyecto, cuyo titular sea la misma persona natural o jurídica, sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a VIP. El predio receptor del porcentaje de suelo destinado a VIP quedará afecto a este fin y no podrá ser objeto de modificación posterior en tal sentido.

Para la expedición de la licencia, el interesado deberá aportar la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en el proyecto receptor. En el acta de observaciones a que alude el artículo 32 del decreto 1469 de 2010, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Curador deberá hacer las anotaciones al respecto.

ARTÍCULO 25º- ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN LOS CASOS EN QUE SE OPTE POR LA COMPENSACIÓN.

Cuando se opte por la compensación de las obligaciones y condiciones reguladas en este decreto, el curador urbano dentro del mismo término a que se refiere el artículo 32 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, requerirá al interesado para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria o por la entidad pública respectiva.

ARTÍCULO 26º- VALORES DE REFERENCIA. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital actualizará anualmente los valores de referencia que servirán de base para la aplicación de las fórmulas

previstas en este Decreto.

PARÁGRAFO. Los valores de referencia se publicarán en la página WEB de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ARTÍCULO 27 º- CONTROL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN RELATIVA A LA ENTREGA DE PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO.

Para el cumplimiento de la obligación relativa a la entrega de los porcentajes mínimos de suelo para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en las modalidades previstas en el presente decreto y sus normas complementarias, adicionase al artículo 20 del Decreto 121 de 2008, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 578 de 2011, en el que se establecen las funciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat el siguiente literal:

“n. Realizar el control sobre el cumplimiento de las obligaciones y condiciones relativas a los porcentajes de suelo para vivienda de interés prioritario establecidos en las normas nacionales y distritales, con apoyo en la información suministrada por la Subdirección de Gestión del Suelo e imponer las sanciones que corresponda.”

ARTÍCULO 28º- RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.

Las licencias de urbanismo o los proyectos urbanísticos radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 de 2013, cumplirán la obligación de provisión de suelo para VIS o VIP de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de la radicación. Las licencias de urbanismo o los proyectos urbanísticos generales radicados en legal y debida forma con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 de 2013 se registrarán por lo dispuesto en dicho decreto y por las normas aquí aprobadas.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintitrés (23) días del mes de octubre de dos mil trece (2013).

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital del Hábitat