



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 138 DE

(14 ABR. 2015)

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 4° del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, 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 el artículo 313 ibídem establece como función de los Concejos reglamentar 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 a las autoridades distritales les corresponde garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

Que el artículo 1° de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos establecer mecanismos que permitan al municipio, 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 y, además, 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.

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



ISO 9001:2008
NTC GP 1000:2009
BUREAU VERITAS
Certification
N°C01238444/ N°GP0247
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ
HUMANA

684



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE 14 ABR. 2015

Página 2 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

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 local, la de “*Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social*”.

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, teniendo en cuenta 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 periodo 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 periodo 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”. (Subraya fuera de texto).

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

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



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 3 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

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”. (Subraya fuera de texto).

Que en atención al principio de equidad, dadas las necesidades de suelo para vivienda de interés prioritario y de conformidad con lo previsto en los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2012-2016, adoptado mediante el Acuerdo 489 de 2012, estableció la obligación de localizar la vivienda de interés prioritario en el conjunto de terrenos de la ciudad que sean objeto de procesos de desarrollo o urbanización, densificación y construcción, en cualquiera de los tratamientos urbanísticos.

Que con posterioridad al Acuerdo 489 de 2012, se expidió la Ley 1537 de 2012 que 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;* (...) 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 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***

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



BOGOTÁ
HUMANA

Nº0238444/ NºGP0147
2214200-FT-604 Versión 02

Handwritten mark



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 4 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

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 a su vez, el Decreto Nacional 075 de 2013, reglamentario 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, señala en su parte considerativa que *“para definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social en trámites de licencias urbanísticas se debe tener en cuenta lo siguiente: (...)*

a) Las leyes 388 de 1997, 1450 de 2012 y 1537 de 2012 solo prevén la obligación de porcentajes mínimos de vivienda de interés social para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana”.
(...)(Subraya fuera de texto).

Que conforme a lo anterior, el citado Decreto Nacional en cumplimiento de las disposiciones legales anteriores, determinó en su artículo 3° 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, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en ese decreto.

Que de acuerdo con el citado artículo cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el mencionado porcentaje no podrá ser inferior al 20% sobre área útil residencial en suelo urbano o de expansión urbana.

Que de conformidad con la norma nacional citada previamente, es claro que el Gobierno Nacional reglamentó la materia a que hace referencia el presente Decreto únicamente en los temas en que tenía competencia de acuerdo con las leyes a que se ha hecho mención, es decir, dispuso la obligatoriedad para todos los entes territoriales de exigir como mínimo unos porcentajes para la destinación a vivienda de interés social y prioritario y los tratamientos en que como mínimo se debe exigir esa obligación. Lo anterior teniendo en cuenta que, la calificación

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



N°0238444/ N°GP0247
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 5 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

de suelo para la construcción de vivienda de interés prioritario no es una obligación exclusiva del nivel nacional sino que en la misma tienen igualmente responsabilidad los gobiernos locales.

Que por lo mismo, el citado decreto nacional señala que “(...) b) En el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial se debe incluir “La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión...” (numeral 5, artículo 13 de la Ley 388 de 1997) (...)(Subraya fuera de texto).

Que igualmente determina la norma en referencia: “(...) 3. Que a través del programa de ejecución que se debe integrar al Plan de Inversiones de los Planes de Desarrollo municipales y distritales se definen “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”. En este programa se permite, entre otros aspectos, que se localicen los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social del respectivo municipio o distrito, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento. Asimismo, la Ley 388 dispone que “en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio”, previstas en el respectivo plan de ordenamiento territorial (artículos 18 y 21 de la Ley 388 de 1997). (Subraya fuera de texto).

Que en efecto, con el fin de cumplir con este objetivo el artículo 64 que hace parte del programa de ejecución del Acuerdo 489 de 2012 – Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, señaló respecto al suelo requerido para Vivienda de Interés Prioritario: *“Teniendo en cuenta que la meta para la producción de vivienda de interés prioritario es de 70.000 unidades, se estima que la necesidad de suelo para albergar estas viviendas es de 470 hectáreas, calculada con base en una densidad promedio de 150 viviendas por hectárea bruta*

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



BOGOTÁ
HUMANA

ATEY



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR.** 2015

Página 6 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

que incluye, por tanto, el suelo destinado a parques, equipamientos y vías locales. Por lo menos la mitad de estas viviendas de interés prioritario serán construidas en el ámbito del centro ampliado.”

Que en el mismo sentido y en aplicación de lo señalado en la Ley 388 de 1997 conforme se ha indicado, el programa de ejecución del POT, en el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 estableció la calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social y el establecimiento de porcentajes obligatorios de vivienda de interés prioritario, como instrumentos para asegurar la ejecución del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos.

Que de acuerdo con todo lo señalado hasta acá es dable concluir que las Leyes 388 de 1997, 1450 de 2012 y 1537 de 2012 previeron la obligación de porcentajes mínimos de vivienda de interés social para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana; el Decreto Nacional 075 de 2013 reglamentó los porcentajes mínimos para estos dos tratamientos conforme a las leyes nacionales; y el Programa de Ejecución del Plan de Desarrollo para Bogotá – Acuerdo 489 de 2012 determinó con sujeción a las disposiciones mínimas establecidas en las normas nacionales, los porcentajes y localización de la vivienda de interés social y prioritario en la ciudad, por lo que corresponde al gobierno distrital regular la forma en que se dará integral cumplimiento a las citadas normas.

Que por otra parte, el numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 78 de 1987 dispone que el Distrito y los municipios tienen las funciones de imponer sanciones a las personas que incumplan las órdenes o requerimientos que se expidan, para que los administrados se sujeten a las normas exigidas por las autoridades competentes en las materias reguladas por la Ley 66 de 1968, y de imponer sanciones cuando se cercioren que se ha violado una norma o reglamento relacionada con su actividad.

Que así las cosas, a efectos de garantizar que las viviendas resultantes de la aplicación de la obligación de destinación de suelo para VIP establecida en las normas nacionales y distritales sean efectivamente enajenadas por el valor determinado en las normas vigentes, resulta necesario que la Secretaría Distrital del Hábitat por ser la entidad que actualmente ejerce las funciones a las

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



N°0238444/ N°GP0247
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 7 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

que se refiere el Decreto Ley 78 de 1987 ejerza la vigilancia y verificación de que en el proceso de enajenación de las viviendas se haya dado efectivo cumplimiento a la destinación de suelo para VIP.

Que conforme a lo indicado anteriormente, el presente decreto reglamenta lo relativo a los porcentajes obligatorios de suelo destinados a vivienda de interés prioritario en Bogotá, D.C., a partir de lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia, incorporando igualmente instrumentos dirigidos a estimular la construcción de este tipo de vivienda y la articulación de dichos instrumentos con las políticas y programas de subsidio nacionales y distritales.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO PRIMERO

PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- Se aplicarán los porcentajes mínimos obligatorios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario de que trata el artículo 66 del Acuerdo No. 489 de 2012 - Plan de Desarrollo Económico, Social y Ambiental y de Obras Públicas Bogotá Humana, a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

1. Predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con tratamiento de desarrollo, que radiquen con el lleno de los requisitos legales la solicitud de licencia de urbanización o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.
2. Predios con tratamiento de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades, que radiquen con el lleno de los requisitos legales el trámite de licencia de construcción de obra nueva o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto

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



**BOGOTÁ
HUMANANA**

N°CO238444/ N°GP0247
2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE 14 ABR. 2015

Página 8 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

Parágrafo. Se exceptúa de la exigencia de destinación de suelo a vivienda de interés prioritario (VIP) los predios para los cuales se soliciten licencias urbanísticas para usos exclusivamente dotacionales o industriales.

Artículo 2.- Porcentajes mínimos exigidos. De conformidad con el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012, los porcentajes mínimos de suelo obligatorios que se destinarán a VIP son los siguientes:

TRATAMIENTO	% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico durante el primer año de la vigencia de este decreto	% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico a partir del inicio del segundo año de vigencia de este decreto
Desarrollo en suelo urbano y de expansión	20%	30%
Renovación urbana	20%	30%

Parágrafo. El porcentaje obligatorio del 30% para el tratamiento de renovación urbana de que trata el cuadro anterior, sólo aplica para planes parciales y proyectos con área útil superior a 4 hectáreas. Para los planes parciales y proyectos con un área útil igual o inferior a 4 hectáreas el porcentaje obligatorio será del 20%.

Artículo 3.- Opciones para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario. Para el cumplimiento de la obligación reglamentada en este decreto se podrá optar por alguna de las siguientes opciones:

1. En el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.
2. Mediante la construcción del respectivo porcentaje de suelo en otro proyecto. Será posible trasladar el porcentaje obligatorio a los proyectos aprobados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 9 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que incluyan vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las alternativas que se regulan más adelante en este Decreto.

Parágrafo. Los predios fiscales destinados a VIP podrán ser utilizados para el cumplimiento de las alternativas 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 4.- Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto. Si se tratase de dejar el porcentaje de suelo exigido en el presente Decreto, dentro del mismo proyecto, se deberá optar por:

1. *Destinación del porcentaje de área útil de suelo a vivienda de interés prioritario en el área útil alinderada.* Se entenderá cumplida la obligación con la edificación de la VIP, durante el término de vigencia de la licencia urbanística, de un 10% del área de construcción total del proyecto sobre el área útil alinderada de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto.
2. *Destinación del porcentaje de suelo a vivienda de interés prioritario, integrado en todo el ámbito del proyecto.* Se entenderá cumplida la obligación con la destinación de un porcentaje del área de construcción total del proyecto para la construcción de VIP, de la siguiente manera:
 - a. Para tratamiento de desarrollo, 20% del área construida total del proyecto.
 - b. Para tratamiento de renovación urbana 10% del área construida total del proyecto.

Parágrafo 1. En el caso de la primera alternativa, se deberá indicar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alinderamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación. En la constitución de la urbanización o de la propiedad horizontal se incluirá expresamente la localización y alinderamiento de dicha área. Lo anterior deja de tener efecto si

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



BOGOTÁ
HU  **MANA**

Handwritten signature



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 138 DE 14 ABR. 2015

Página 10 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

se cumple la obligación utilizando la segunda alternativa, lo cual debe quedar expresamente incluido en el correspondiente instrumento público.

Parágrafo 2. Las unidades de vivienda que resulten de la aplicación de los numerales 1 y 2, se podrán localizar en una misma edificación o en edificaciones independientes, combinadas con los otros productos inmobiliarios del proyecto.

El área que contará como efectivamente construida en VIP, excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, áreas de equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de estacionamientos. En todo caso, solo podrá contabilizar las áreas comunes y/o de circulaciones propias del uso, y en ningún caso podrá ser mayor al 15% del área construida VIP.

Parágrafo 3. Cuando la VIP no se combine con los otros productos inmobiliarios del proyecto en una misma edificación, ésta se deberá construir primero o simultáneamente con dichos productos inmobiliarios.

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

Artículo 5.- Edificabilidad. La edificabilidad que resulte de la aplicación establecida en el artículo precedente no contará dentro del área construida para efectos del cálculo del índice de construcción de todo el proyecto.

Artículo 6.- Mezcla de Usos. En las alternativas planteadas en el artículo 4° del presente acto administrativo, la combinación con otros productos inmobiliarios diferentes a Vivienda de Interés Prioritario –VIP- en una misma edificación, se podrá permitir en relación con los usos que se encuentren autorizados para el área objeto del proyecto urbanístico.

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



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 138 DE 14 ABR. 2015

Página 11 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

Artículo 7.- Localización de la VIP en otros predios. En el caso en que la licencia de construcción urbanística incluya predios no colindantes, el porcentaje destinado a VIP deberá ser localizado en cada predio proporcionalmente al tamaño del área útil de los mismos.

Artículo 8.- Traslado del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario. Será posible trasladar el porcentaje de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés prioritario a otros proyectos incluidos en los aprobados y priorizados por la Secretaría de Hábitat en los siguientes casos:

1. Cuando el proyecto esté localizado en zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringida.
2. Cuando la reglamentación específica de la zona donde se ubica el proyecto no permita el uso residencial.
3. Cuando el área útil del proyecto sea igual o inferior a 1.5 hectáreas.
4. Cuando el traslado que se pretenda realizar se haga al Centro Ampliado.

Artículo 9.- Fórmula para establecer el traslado. Para calcular las áreas de suelo exigidas en el presente decreto, se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

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

Donde:

A1 = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.

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

V1 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo a donde se traslada la obligación.

En los casos de traslado de la obligación al ámbito del Centro Ampliado de la ciudad, se establece un factor multiplicador de 0.7 aplicable al área útil de VIP a ser trasladada.

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



BOGOTÁ
HU^{MA}NA

8/12/15



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 138 DE 14 ABR. 2015

Página 12 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

Artículo 10.- Compensación en proyectos gestionados por las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Prioritario. En el caso de que se opte por la compensación en proyectos de VIP que adelanten las entidades públicas, el valor de compra de los derechos fiduciarios se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VaP= A2*V1*k_i$$

Dónde:

VaP = Valor a pagar

V1 = Valor referencia del m2 de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

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

k_i = Factor de pago de acuerdo con la siguiente tabla:

IC - Índice de Construcción	k_i
$0 < IC \leq 4,5$	0,40
$4,5 < IC \leq 7$	0,75
Mayor a 7	1,25

Para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo, en cualquier caso, el factor de pago (k_i) tendrá un valor de 1.

En desarrollo de los contratos de fiducias mercantiles, las fiduciarias certificarán la compra de los derechos constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos. Estos contratos podrán celebrarse para uno o más proyectos que contengan VIP.

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



2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. 138 DE 14 ABR. 2015

Página 13 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

La compra de derechos fiduciarios estará vinculada a un portafolio de proyectos de VIP, que podrá ser de iniciativa pública o mixta o tratarse de proyectos asociativos, gestionados entre la Secretaría Distrital del Hábitat, Metrovivienda, ERU o la Caja de La Vivienda Popular y uno o varios particulares. La compra podrá realizarse empleando alguna de las alternativas definidas en el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013, o la norma que lo modifique.

Parágrafo 1. 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 VIP.

Parágrafo 2. Los proyectos asociativos a los que hace referencia la presente disposición se refieren a los iniciados con anterioridad y con posterioridad a la expedición de este decreto. En éstos se podrá incluir exclusivamente VIP o combinarla con otros productos inmobiliarios.

Artículo 11.- Estímulos para aumentar los porcentajes mínimos obligatorios para VIP. Adicionase el siguiente literal al artículo 7° del Decreto Distrital 323 de 2004 en el que se definen los “eventos en los cuales procede el pago compensatorio de estacionamientos”:

- i. Proyectos que incluyan más del 50% del área útil destinada a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario – VIP en sitio.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y en el cuadro anexo No. 4, Exigencia general de estacionamientos por uso, del Decreto Distrital 190 de 2004.

CAPÍTULO SEGUNDO

VINCULACIÓN DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO 489 DE 2012 AL PROGRAMA DE VIVIENDA Y HÁBITAT DEL PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL

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



BOGOTÁ
HUMANA

BBW



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14** ABR. 2015

Página 14 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

Artículo 12.- Suelos adquiridos por entidades públicas. Las entidades del Sector Hábitat podrán adquirir suelo, entre otros, con recursos del Subsidio Familiar de Vivienda en Especie. Los predios adquiridos serán receptores del traslado o de la compensación de que tratan los artículos precedentes.

Parágrafo 1: La adquisición de predios podrá superar la incidencia admisible del valor del suelo, siempre que estos estén localizados en el ámbito del programa de revitalización.

Parágrafo 2. Las áreas restantes o remanentes de proyectos de infraestructuras viales y de transporte, de espacio público y de dotacionales que no se requieran para garantizar la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, podrán ser destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario y se permitirá la mezcla de usos hasta en un 30% del área útil del predio, cumpliendo con las demás normas del plan de ordenamiento territorial y sus decretos reglamentarios.

Artículo 13.- Seguimiento. El seguimiento a la implementación del presente decreto, lo realizará la Secretaría Distrital del Hábitat, para lo cual podrá aplicar los instrumentos de la política de vivienda y de gestión del suelo definidos en la Leyes 388 de 1997, 1537 de 2012 y demás normas reglamentarias y las demás que las modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 14.- Subsidio Distrital o Nacional. Las VIP que se generen en los proyectos deberán estar vinculadas a los programas de subsidio en especie que desarrolle el Gobierno nacional o distrital y deberán ser entregadas a título de subsidio en especie, o la modalidad que se adopte posteriormente.

Artículo 15.- Avalúos. Los avalúos de los predios que desarrollen proyectos VIP podrán ser sujetos al ajuste de que trata el parágrafo del artículo 8 de la ley 44 de 1990 y otras disposiciones que regulen la materia, de acuerdo con el uso al cual serán destinados y los parámetros establecidos en el presente decreto.

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



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 15 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

CAPÍTULO TERCERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16.- Obligaciones de los curadores urbanos y entidades distritales. Los Curadores Urbanos, deberán verificar que los proyectos que se sometan a su revisión cumplan con las previsiones de vivienda de interés prioritario determinadas en este decreto

Parágrafo 1. El Curador Urbano remitirá un reporte mensual a la Secretaría Distrital de Planeación en el que deberá incluir información respecto de las licencias otorgadas, en las cuales se haya previsto el cumplimiento de los porcentajes mínimos obligatorios destinados al desarrollo de vivienda VIP. A su vez, la Secretaría Distrital de Planeación, en virtud del principio de la coordinación de las acciones administrativas, compartirá la información con la Secretaría Distrital del Hábitat y adelantará las actuaciones orientadas a la conformación y transferencia documental de los expedientes de licencias urbanística. Lo anterior en concordancia con el artículo 112 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

Parágrafo 2. En el marco de la ley 1712 de 2014 la Secretaría Distrital de Hábitat publicará en su página WEB la información de los proyectos VIP tramitados ante esa entidad y según la información allegada en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1 del presente artículo.

Parágrafo 3. Dentro del estudio de los trámites de licencias urbanísticas los Curadores Urbanos deberán verificar si el proyecto definido como destinatario de la obligación ha sido receptor de la obligación de otros proyectos, para lo cual consultará información publicada por la Secretaría Distrital de Hábitat en su página web.

Artículo 17.- Acreditación de cumplimiento. Para la acreditación de cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de VIP se deberán verificar las siguientes condiciones durante el trámite de licencias urbanísticas, según el caso:

- (i) Cuando se opte en el mismo proyecto: el Curador Urbano deberá verificar que el proyecto se encuentre registrado ante la Secretaría Distrital de Hábitat para VIP.

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



N°CO238444/ N°GP0147
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HU **MANA**

2014



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR. 2015**

Página 16 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

- (ii) Cuando se opte por el traslado a otro proyecto: el Curador Urbano deberá dar cumplimiento a lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 11 del decreto nacional 075 de 2013. El porcentaje de suelo asignado a VIP, objeto del traslado, no podrá tener una destinación diferente.

El titular de la licencia del proyecto receptor deberá acreditar ante la Secretaría Distrital del Hábitat la existencia del acto administrativo por el cual se autorizó el desarrollo del proyecto VIP y dicha entidad lo registrará y emitirá la respectiva certificación.

La certificación antes mencionada será aportada junto con la copia de las licencias, como requisito para dar cumplimiento al acta de observaciones conforme al procedimiento definido en la norma antes citada.

- (iii) Cuando se opte por la compensación. El curador urbano deberá verificar que, previo a la expedición de la licencia, el interesado aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria o por la entidad pública distrital correspondiente.

Artículo 18.- Control sobre la enajenación de las viviendas resultantes de la obligación de destinación de suelo para programas de VIP. Para efectos de garantizar que la vivienda sea enajenada por el valor correspondiente a una VIP, adicionase al artículo 20 del Decreto Distrital 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 Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat el siguiente literal:

“n. Realizar el control sobre la enajenación de las viviendas resultantes del cumplimiento de las obligaciones relativas a los porcentajes de suelo para vivienda de interés prioritario establecidos en las normas nacionales y distritales, cuyos respectivos proyectos deban ser radicados en la Subdirección de Prevención y Seguimiento.”

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



N°CO238444/ N°GP0247
2214200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **138** DE **14 ABR.** 2015

Página 17 de 17

“Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D.C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones.”

Artículo 19.- Vigencia y Derogatorias. El presente decreto, rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de obra; subroga los artículos 41 y 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, adiciona el literal “n” al artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 1° del Decreto Distrital 578 de 2011 y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Los trámites de licencias urbanísticas en curso podrán acogerse a las disposiciones del presente Decreto, en el marco de los procedimientos y normas que les son aplicables.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

14 ABR. 2015

GUSTAVO PETRO U.

Alcalde Mayor

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA

Secretaria Distrital del Hábitat

GERARDO ARDILA CALDERÓN

Secretario Distrital de Planeación

Aprobó SDHT:

Magaly Cala Rodríguez/ Subsecretaria Jurídica
Claudia Andrea Ramírez Montilla / Subsecretaria de Planeación y Política
Rodrigo Ernesto Carrascal Enriquez/ Subdirector de Gestión de Suelo
Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama / Contratista de la Subsecretaria Jurídica
Eneida Chacón Botello. / Asesora del Despacho
Liliana María Ospina Arias/ Subsecretaria de Planeación Territorial
Flavio Mauricio Mariño Molina/ Subsecretario Jurídico (e)
Camilo Castellanos Molina/ Director de Planes Parciales
Antonio Avendaño/ Director de Economía Urbana
Karime Escobar Forero / Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (e)
María Cristina Rojas Eberhard / Arquitecta Contratista de la Subsecretaria de Planeación Territorial
María Fernanda Peñaloza Sossa- P.E.-/ Subsecretaria Jurídica
Guicella P. Prada Gómez- P.E./ Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó SDHT:

Aprobó SDP:

Revisó SDP:

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



BOGOTÁ
HUMANANA

SAKY