ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Circular No. 048 de 07 NOV 2019

"Por la cual se definen lineamientos para la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018"

1. Objetivo

De conformidad con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, el objetivo de la presente circular es precisar los vacíos o contradicciones que se han venido generando como consecuencia de la entrada en vigencia y aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018. Los temas y aspectos objeto de precisión en la presente circular fueron solicitados mediante radicados 1-2019-17237, 1-2019-17804, 1-2019-17801, 1-2019-17905 y 1-2019-21912 por parte de los diferentes curadores urbanos de la ciudad de Bogotá.

2. Antecedentes

El Decreto Distrital 553 de 2018 reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos" y se adoptan otras disposiciones"*. De conformidad con la comunicación 2-2016-32491 de la Secretaría Distrital de Planeación, una vez expedido el Decreto Distrital 553 de 2018, ya no se dará aplicación al Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre los porcentajes de suelo destinados a VIP y el procedimiento para el cumplimiento de los mismos, con excepción de las remisiones expresas que se realizan en el Decreto Distrital 553 de 2018.

Como principales alcances, el Decreto en mención reglamenta los siguientes aspectos:

a. Incorpora las disposiciones establecidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para efectos de su aplicación (art. 1).

b. Establece la obligación de cumplir con los porcentajes de suelo mínimo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés social prioritario para los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial o sus instrumentos reglamentarios le asignen los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo (art. 2).

c. Establece que sus disposiciones son aplicables para todo tipo de operaciones estratégicas o instrumentos que no prevean un régimen especial diferente al mínimo establecido en dicho decreto (parágrafo del art. 2).

d. Incorpora los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritario (VIP) del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana. (art. 3).

e. Reglamenta las condiciones para determinar los porcentajes de suelo útil y urbanizado para VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo (art. 4).

f. Incorpora un régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento de desarrollo (art. 5).

g. Incorpora un régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. (art. 6).

h. Establece disposiciones para el cumplimiento de las condiciones asociadas al régimen de incentivos (art. 7).

i. Reglamenta disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamiento de desarrollo y renovación urbana en aspectos como: cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto y requisitos para acceder a los incentivos (art. 8), cumplimiento de la obligación de suelo para VIP mediante el traslado a otro proyecto (art. 9), cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) (art. 10); remisión de la información de solicitudes y expediciones de actos administrativos de licenciamiento urbanístico que incorporen las obligaciones e incentivos previstos en dicho Decreto (art. 11) y condiciones para la ejecución de recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo (art. 12).

Los incentivos se plantean en función del parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 que 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".*

3. Lineamientos para la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018.

Con fundamento en las solicitudes afectadas por los Curadores Urbanos con jurisdicción de la ciudad y del análisis realizado por esta Secretaría, se definen los siguientes lineamientos para la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018.

3.1. Aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital 553 de 2018.

El Decreto Distrital 553 de 2018 es de obligatoria aplicación en lo que respecta a los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, así como los aspectos reglamentados para el cumplimiento de dichos porcentajes y los procedimientos aplicables al traslado de área útil, acorde con las consideraciones expuestas. Los aspectos relacionados con la aplicación de incentivos son optativos y será discrecional de los interesados en el desarrollo de los proyectos urbanísticos acceder o no a los mismos.

En todos los casos en la licencia de urbanización se deberá distribuir proporcionalmente al área de cada uno de los predios, los índices de ocupación y de construcción que le corresponden tanto a los predios en los cuales se desarrollará la vivienda de interés prioritario (VIP) como a los otros tipos de vivienda y usos, indistintamente si accede o no al régimen de incentivos establecido en el Decreto.

En cuanto a la aplicación de los incentivos del decreto, únicamente se podrá aplicar en las áreas o zonas que correspondan a los rangos 1, 2 y 3 del tratamiento de desarrollo, en tanto que para las áreas identificadas con rango 4A, 4B y 4C no se puede dar aplicación a los incentivos establecidos, al tener una densidad en viviendas máximas que no pueden ser aumentadas o modificadas.

De igual manera, en aplicación del numeral 1 literal a) del artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, en todas las zonas sujetas al tratamiento de desarrollo, la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las restricciones que determinen el

Plan Zonal o de Ordenamiento Zonal, Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales y/o el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil en los conos de aproximación de los aeropuertos Internacional El Dorado y Guaymaral.

3.2. Aplicación del artículo 2 del Decreto Distrital 553 de 2018.

En cuanto a la aplicación del artículo en mención se han planteado dudas respecto del alcance del concepto *"predios"* para efectos de distribuir proporcionalmente los índices de ocupación y de construcción.

Al respecto, debe indicarse que la aplicación de los índices se calcula sobre el área neta urbanizable y la distribución se debe efectuar sobre los predios, que para efectos del decreto corresponden a las áreas útiles resultantes, según el escenario planteado con o sin incentivos. En el numeral 3.10 se establecen ejemplos de aplicación de cada uno de los escenarios.

3.3. Aplicación del artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018.

Frente a la aplicación del artículo 3, han surgido diferentes dudas respecto de la exigencia de porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo para predios que no se localizan en áreas de actividad residencial (vivienda), de comercio y/o servicios.

Al respecto, tal como se establece en la tabla del artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, el porcentaje está dado en función del uso que se desarrolla dentro del proyecto, por lo cual el 20% se calcula sobre el área útil de uso residencial y de uso de comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, indistintamente del área de actividad en la que se localice, tal y como lo establece la tabla del mismo artículo al establecer:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

VIP	**Suelo**	20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

3.4. Modalidades de licencia de urbanización en las cuales se exige el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para VIP.

Cuando el artículo 3 hace mención a *"(...) modalidades de desarrollo y de reurbanización, esta última cuando el tratamiento de desarrollo lo permita (...)"* significa que no existen en el Distrito Capital reglas en el tratamiento de desarrollo que contemplen la posibilidad que predios que ya fueron urbanizados puedan adelantar un nuevo proceso de urbanización, bajo las reglas de dicho tratamiento.

En efecto, tal como lo estableció el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante concepto 2016EE0066959, la reglamentación del tratamiento de desarrollo y/o de otros tratamientos podría contemplar la posibilidad que predios urbanizados puedan acogerse a las normas del tratamiento de desarrollo cumpliendo con un área mínima y todas las nuevas cargas urbanísticas, caso en el cual la licencia que se expediría sería la de urbanización en la modalidad de reurbanización y se aplicarían las normas del tratamiento de desarrollo que se definan para este tipo de casos. Hasta tanto la reglamentación del tratamiento de desarrollo o de los instrumentos de planeación no contenga esta posibilidad, no se podría expedir la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización para predios sometidos al tratamiento de desarrollo.

Esta posición es coherente, con el parágrafo del artículo 367 del Decreto Distrital 190 de 2004, en cuanto establece que *"Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística"*, razón por la cual no le aplican las reglas del tratamiento de desarrollo a los predios que surtieron su proceso de desarrollo por urbanización.

3.5. Porcentajes obligatorios de suelo útil y urbanizado para VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

El artículo 4 no establece un porcentaje obligatorio para la destinación de suelo útil y urbanizado para VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, pues el porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo.

No existe obligación de destinación de suelo o de construcción para vivienda de interés social para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de reactivación.

3.6. Aplicación del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

Sobre la aplicación del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 es preciso tener en cuenta las siguientes condiciones:

a. Los porcentajes de suelo e incentivos de que trata el Decreto Distrital 553 de 2018 únicamente se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del decreto (4 de octubre de 2018).

b. Los proyectos de planes parciales y licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo que hubieren sido radicados y/o aprobados antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 553 de 2018, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

c. De conformidad con lo dispuesto con el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en el caso de las urbanizaciones por etapas, los proyectos urbanísticos generales aprobados mediante acto administrativo antes de la entrada en vigencia del decreto mantendrán su vigencia y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

d. De conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, las modificaciones de licencias urbanísticas vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

e. Los planes parciales determinarán la localización o la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento, con base en los incentivos establecidos en el Decreto Distrital 553 de 2018.

f. Los solicitantes de licencias urbanísticas a partir de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 553 de 2018, que pretendan acceder al régimen de incentivos señalados en el dicho Decreto, deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y en la aprobación del proyecto urbanístico general, si este aplica, así como en los planos urbanísticos y arquitectónicos correspondientes a cada una de ellas y en general en la totalidad de documentos que expresen de manera detallada la opción elegida.

g. Se debe obtener conjuntamente y simultáneamente la licencia de urbanización y de construcción, para efectos de acceder a los incentivos para la promoción de la construcción de VIP en predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

h. El incentivo se constituye entonces en una obligación que deberá cumplirse en el proceso de urbanización y/o construcción de los predios por encontrarse aprobado en el plan parcial o en la licencia respectiva, de conformidad con el Decreto Distrital 553 de 2018.

i. El incumplimiento de la obligación conlleva la aplicación de la condición resolutoria de la licencia urbanística, la cual debe quedar expresamente consignada en el acto administrativo. No obstante lo anterior, si dicha condición no queda incluida en el texto del acto administrativo, se entiende que dicha condición igualmente queda incorporada a dichas licencias.

j. El cumplimiento de la obligación se verifica con la autorización de ocupación del inmueble a la que se refiere el artículo 2.2.6.1.4.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015. Cuando se traten de proyectos que requieren de supervisión técnica independiente, se dejará constancia en la certificación a la que se refiere el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.

k. Los incentivos podrán incorporarse a planes parciales adoptados, siempre que se adelante la modificación respectiva de los mismos. Si el ajuste propone aumento de viviendas y las disponibilidades están expedidas para un número específico de viviendas, dichos documentos deberán ser actualizados.

l. Para aclarar la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

   a. Índice de Construcción del proyecto: corresponde al índice de construcción aprobado para el proyecto urbanístico autorizado en la licencia de urbanización, conforme con las disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para los rangos 1, 2 y 3 del tratamiento de desarrollo.

   b. Índice de Construcción aplicable por el incentivo: corresponde al índice de construcción que genera los metros cuadrados de VIS y/o VIP de que tratan los incentivos del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 y que no se contabilizan como parte del Índice de Construcción del proyecto.

3.7. Aplicación del parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

La aplicación del parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018, adicional a las condiciones establecidas en el numeral anterior, debe considerar los siguientes aspectos:

a. Que se cumpla con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), con la destinación del 20% de suelo útil urbanizado o con su construcción, en este último caso dando aplicación a los incentivos establecidos en el artículo 5.

b. Que adicional a ello, se plantee suelo para Vivienda de Interés Social (VIS). No existe un porcentaje mínimo de esta destinación.

Verificadas las anteriores condiciones, el porcentaje correspondiente a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según la opción de incentivo que se escoja (opción 1 u opción 2 del cuadro del artículo 5°) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la vivienda de Interés Social (VIS), no harán parte del índice de construcción máximo permitido, sino del índice de construcción de incentivo.

Los metros cuadrados de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) que hacen parte del índice de construcción de incentivo no son originadores de cargas urbanísticas, pero sí generan la obligación del equipamiento comunal privado y los cupos de estacionamiento de vehículos según la norma vigente de la materia.

3.8. Aplicación del parágrafo 3 del artículo 5° del Decreto Distrital 553 de 2018.

La aplicación del parágrafo 3 del artículo 5° del Decreto Distrital 553 de 2018, adicional a las condiciones establecidas en el numeral 3.6 deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. Que le aplique alguno de los incentivos establecidos en el cuadro del artículo 5.

b. Que además prevea la destinación de suelo y construcción de una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo (metros cuadrados máximos que un proyecto pueda destinar para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), calculado sobre el porcentaje del área neta urbanizada que le corresponda) del proyecto en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP).

c. Verificada la ocurrencia de las anteriores condiciones, se descontará del índice de construcción máximo permitido del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje correspondiente a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según la opción escogida y el setenta por ciento (70%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social (VIS), los cuales hacen parte del índice de construcción de incentivo.

Los metros cuadrados de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) que hacen parte del índice de construcción de incentivo no son originadores de cargas urbanísticas, pero sí generan la obligación del equipamiento comunal privado y los cupos de estacionamiento de vehículos según la norma vigente de la materia.

3.9. Aplicación del parágrafo 4 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

Cuando el parágrafo hace mención al término *"alinderar"* su finalidad es la de señalar, marcar o identificar la construcción con la cual se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Este señalamiento se hará por el eje del muro común de las edificaciones en el marco del licenciamiento urbanístico y no implica obligación alguna de aprobar en el mismo acto los Planos de Propiedad Horizontal.

En cuando a la aplicación de este incentivo, el mismo será adicional a los establecidos en los diferentes parágrafos del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018, en cuanto a que se tienen en cuenta las condiciones aplicables al área que desarrolla la construcción del proyecto y se permite mezclar con otros usos en la misma edificación. Cuando se trate de VIS, el 10% hace referencia al índice de construcción del VIS que se encuentra en la edificación en donde se da la mezcla de usos.

Por último, se aclara que cuando la norma se refiere a diferentes usos, esta hace referencia a usos, como son el uso de comercio y servicios, así como a diferentes productos inmobiliarios residenciales, como son VIS, VIP y vivienda no VIS ni VIP.

3.10. Escenarios de aplicación del artículo 5.

A continuación se establecen ejemplos de aplicación del artículo 5, en escenarios con y sin incentivos. Para los ejemplos se realiza para un caso hipotético localizado en rango 2 y en estrato 4:

ESCENARIO 1: SIN INCENTIVOS

			ANU	ÚTIL
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%	
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%
Área Útil VIP (Lote 1)	1.500	m2		20%
Área Útil Restante (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	6.000	m2		80%

Área Neta Urbanizable VIP (Lote 1)	2.000	m2	20%	
Área Neta Urbanizable (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	8.000	m2	80%	

			I.C	I.O
Área IC VIP (Lote 1)	2.000	m2	1,00	
Área IO VIP (Lote 1)	560	m2		0,28
Área IC (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	16.000	m2	2,00	
Área IO (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	2.240	m2		0,28

Área Total IC	18.000	m2	1,80	
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	8.000	m2	0,80	
Área Total IO	2.800	m2		0,28

Área Total Construida	18.000			
Área Total de construcción efectiva de VIP	0			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18.000		1,80	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (1m2 x 16m2)	500	m2		

ESCENARIO 2: OP. 1 (Tabla Art. 5)

			ANU	ÚTIL

ESCENARIO 2: OP. 1 (Tabla Art. 5)				
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%	
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%
Área Útil VIP (Lote 1)	1.500	m2		20%
Área Útil Restante (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	6.000	m2		80%
Área Neta Urbanizable VIP (Lote 1)	2.000	m2	20%	
Área Neta Urbanizable (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	8.000	m2	80%	
			I.C	**I.O**
Área IC VIP (Lote 1) (Cuenta dentro del IC de incentivo)	2.000	m2	1,00	
Área IO VIP (Lote 1)	560	m2		0,28
Área Construida que cuenta dentro del IC máximo permitido (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	18.000	m2	2,25	
Área IO (Lote 2) (Vivienda No VIS ni VIP)	2.240	m2		0,28
Área Total IC	18.000	m2	1,80	
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	8.000	m2	0,80	
Área Total IO	2.800	m2		0,28
Área Total Construida	20.000			
Área Total de construcción efectiva de VIP	2.000			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18.000		1,80	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	2.000		0.20	
Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (1m2 x 16m2)	500	m2		

ESCENARIO 3: OP. 2 (Tabla Art. 5)

ESCENARIO 3: OP. 2 (Tabla Art. 5)					
			ANU	ÚTIL	
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%		
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%		
Cesiones Urbanísticas Etapa 1	1.250	m2			
Cesiones Urbanísticas Etapa 2	1.250	m2			
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%	
Etapa 1 Lote Útil A	3.750	m2		50%	100%
Área Útil VIP Etapa 1 (Lote A1)	750	m2		10%	20%
Área Útil Vivienda no VIS ni VIP Etapa 1 (Lote A2)	3.000	m2		40%	80%
Etapa 2 Lote Útil B	3.750	m2		50%	100%
Área Útil VIP Etapa 2 (Lote B1)	750	m2		10%	20%
Área Útil Vivienda no VIS ni VIP Etapa 2 (Lote B2)	3.000	m2		40%	80%

Área Neta Urbanizable VIP (Lote A1)	1.000	m2	10%		
Área Neta Urbanizable (Lote A2) (Vivienda No VIS ni VIP)	4.000	m2	40%		
Área Neta Urbanizable VIP (Lote B1)	1.000	m2	10%		
Área Neta Urbanizable (Lote B2) (Vivienda No VIS ni VIP)	4.000	m2	40%		

			I.C	I.O
Área IC VIP (Lote A1) (Cuenta dentro del IC máximo permitido)	1.000	m2	1,00	
Área IO VIP (Lote A1)	280	m2		0,28
Área IC (Lote A2) (Vivienda No VIS ni VIP)	8.000	m2	2,00	
Área IO (Lote A2) (Vivienda No VIS ni VIP)	1.120	m2		0,28
Área IC VIP (Lote B1) (El 70% cuenta dentro del IC de incentivo)	1.000	m2	1,00	
Área que cuenta dentro del IC de incentivo Lote B1	700	m2		
Área IO VIP (Lote B1)	280	m2		0,28
Área Construida con beneficio (Lote B2) (Vivienda No VIS ni VIP)	8.700	m2	2,18	
Área IO (Lote B2) (Vivienda No VIS ni VIP)	1.120	m2		0,28

Área Total IC máximo permitido	18.000	m2	1,80	

ESCENARIO 3: OP. 2 (Tabla Art. 5)				
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	8.000	m2	0,80	
Área Total IO	2.800	m2		0,28

Área Total Construida	18.700			
Área Total de construcción efectiva de VIP	1.000			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18.000		1,80	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	700		0.07	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (1m2 x 16m2)	500	m2		

ESCENARIO 4.1: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2) Sin construcción efectiva de VIP				
			ANU	**ÚTIL**
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%	
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%
Área Útil VIP (Lote 1)	1.500	m2		20%
Área Útil VIS (Lote 2)	6.000	m2		80%

Área Neta Urbanizable VIP (Lote 1)	2.000	m2	20%	
Área Neta Urbanizable VIS (Lote 2)	8.000	m2	80%	

			I.C	**I.O**
Área IC VIP (Lote 1)	2.000	m2	1,00	
Área IO VIP (Lote 1)	560	m2		0,28
Área para IC VIS (Lote 2) (100%)	16.000	m2	2,00	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (30%)	4.800	m2	0,60	
Área Total Construida VIS (Lote 2)	20.800	m2	2,60	
Área IO VIS (Lote 2)	2.240	m2		0,28

ESCENARIO 4.1: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2) Sin construcción efectiva de VIP				
Área Total IC	18.000	m2	1,80	
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	8.000	m2	0,80	
Área Total IO	2.800	m2		0,28

Área Total Construida	22.800			
Área Total de construcción efectiva de VIP	0			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18.000		1,80	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	4.800		0.48	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (1m2 x 16m2)	500	m2		

ESCENARIO 4.2: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2) Con construcción efectiva de VIP				
			ANU	ÚTIL
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%	
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%
Área Útil VIP (Lote 1)	1.500	m2		20%
Área Útil VIS (Lote 2)	6.000	m2		80%

Área Neta Urbanizable VIP (Lote 1)	2.000	m2	20%	
Área Neta Urbanizable VIS (Lote 2)	8.000	m2	80%	

			I.C	I.O
Área IC VIP (Lote 1) (Cuenta dentro del IC de incentivo)	2.000	m2	1,00	
Área IO VIP (Lote 1)	560	m2		0,28
Área Construida con beneficio VIS (Lote 2) (100%)	18.000	m2	2,25	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (30%)	5.400	m2	0,68	
Área Total Construida VIS (Lote 2)	23.400	m2	2,93	
Área IO VIS (Lote 2)	2.240	m2		0,28

ESCENARIO 4.2: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2) Con construcción efectiva de VIP

Área Total IC máximo permitido	18.000	m2	1,80	
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	8.000	m2	0,80	
Área Total IO	2.800	m2		0,28

Área Total Construida	25.400			
Área Total de construcción efectiva de VIP	2.000			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18.000		1,80	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	7.400		0.74	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (16m2 x 1m2)	500	m2		

ESCENARIO 5: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 3) Con construcción efectiva de VIP

			ANU	ÚTIL
Área Neta Urbanizable (ANU)	10.000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2.500	m2	25%	
Área Útil Total	7.500	m2	75%	100%
Área Útil VIP (Lote 1)	3.000	m2		40%
Área Útil VIS (Lote 2)	4.500	m2		60%

Área Neta Urbanizable VIP (Lote 1)	4.000	m2	40%	
Área Neta Urbanizable VIS (Lote 2)	6.000	m2	60%	

			I.C	I.O
Área IC VIP (Lote 1) (Cuenta dentro del IC de incentivo)	4.800	m2	1,20	
Área IO VIP (Lote 1)	1.120	m2		0,28
Área Construida con beneficio VIS (Lote 2) (100%)	20.000	m2	3,33	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (70%)	14.000	m2	2,33	
Área Total Construida VIS (Lote 2)	34.000	m2	5,67	

ESCENARIO 5: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 3) Con construcción efectiva de VIP				
Área IO VIS (Lote 2)	1.680	m2		0,28

Área Total IC	20.000	m2	2,00	
Área IC Básico	10.000	m2	1,00	
Área IC Adicional	10.000	m2	1,00	
Área Total IO	2.800	m2		0,28

Área Total Construida	38.800			
Área Total de construcción efectiva de VIP	4.800			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	20.000		2,00	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	18.800		1.88	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (16m2 x 1m2)	625	m2		

Ej.: Lote Rango 2: IC. 2.00. El potencial constructivo del VIP del 100% corresponde a 8.000 m2 (área neta urbanizable del VIP x 2) y el 30% corresponde a 2.400 m2 (área neta urbanizable del VIP x 0.6)

ESCENARIO 6: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2 + Parágrafo 4) Con construcción efectiva de VIP

			ANU	ÚTIL
Área Neta Urbanizable (ANU)	10,000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2,500	m2	25%	
Área Útil Total Lote Único	7,500	m2	75%	100%

			I.C	I.O
Área IC VIP (Cuenta dentro del IC de incentivo)	2,000	m2	0.20	
Área Construida con beneficio VIS (100%)	18,000	m2	1.80	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (30%)	5,400	m2	0.54	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (10%)	1,800	m2	0.18	
Área Total Construida VIS	25,200	m2	2.52	
Área IO Total	2,800	m2		0.28

ESCENARIO 6: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Parágrafo 2 + Parágrafo 4) Con construcción efectiva de VIP

Área Total IC	18,000	m2	1.80	
Área IC Básico	10,000	m2	1.00	
Área IC Adicional	8,000	m2	0.80	
Área Total IO	2,800	m2		0.28

Área Total Construida	27,200			
Área Total de construcción efectiva de VIP	2,000			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	18,000		1.80	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	9,200		0.92	

Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (16m2 x 1m2)	500	m2		

Cuando se mezclan Vis y Vip en una misma edificación, el IC del VIP obligatorio de 1.20 a 0.80, se debe calcular sobre el 20% del área neta urbanizable. En este ejemplo, se plantea la construcción de 2.000 m2 de VIP, es decir, un IC de 1.00 sobre el 20% del área neta urbanizable total, lo que equivale a la construcción efectiva sobre el 20% del área útil del proyecto urbanístico.

ESCENARIO 7: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Párágrafo 3 + Parágrafo 4) Con construcción efectiva de VIP

			ANU	ÚTIL
Área Neta Urbanizable (ANU)	10,000	m2	100%	
Cesiones Urbanísticas básicas	2,500	m2	25%	
Área Útil Total Lote Único	7,500	m2	75%	100%

			I.C	I.O
Área IC VIP (Cuenta dentro del IC de incentivo)	4,800	m2	0.48	
Área Construida con beneficio VIS (100%)	20,000	m2	2.00	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (70%)	14,000	m2	1.40	
Área adicional VIS que cuenta dentro del IC de incentivo (10%)	2,000	m2	0.20	
Área Total Construida VIS	36,000	m2	3.60	

ESCENARIO 7: OP. 1 con VIS (Tabla Art. 5 + Párágrafo 3 + Parágrafo 4) Con construcción efectiva de VIP				
Área IO Total	2,800	m2		0.28
Área Total IC	20,000	m2	2.00	
Área IC Básico	10,000	m2	1.00	
Área IC Adicional	10,000	m2	1.00	
Área Total IO	2,800	m2		0.28
Área Total Construida	40,800			
Área Total de construcción efectiva de VIP	4,800			
Área Total Construida válida para IC máximo permitido	20,000		2.00	
Área Total Construida válida para IC de incentivo	20,800		2.08	
Cesiones Urbanísticas adicionales (Ej. Estrato 4) (16m2 x 1m2)	625	m2		

Ej.: Lote Rango 2: IC. 2.00. El potencial constructivo del VIP del 100% corresponde a 8.000 m2 (área neta urbanizable del VIP x 2) y el 30% corresponde a 2.400 m2 (área neta urbanizable del VIP x 0.6)

3.11. Armonización de las condiciones de licenciamiento para los incentivos con el artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El artículo en mención establece: *"En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa".*

Al revisar la redacción del artículo, este tiene como finalidad garantizar la provisión de suelo y no contempla las condiciones para adelantar procesos constructivos. Previendo esta situación, el artículo establece que para acceder al primer incentivo se debe licenciar urbanización y construcción de la primera etapa, con lo cual se daría cumplimiento a la norma en mención.

Sin embargo, cuando se trata de la segunda etapa o etapas restantes, optando así por el segundo incentivo, en el marco de la aprobación de proyecto urbanístico general, el interesado deberá indicar la etapa en la cual dará cumplimiento a la obligación y la aplicación del incentivo.

En este caso, la primera etapa deberá prever el cumplimiento de la obligación destinando el suelo útil proporcional a su área o a través de los demás mecanismos para su cumplimiento.

3.12. Aplicación del artículo 8 del Decreto Distrital 553 de 2018.

El artículo establece que el globo de terreno en que se concrete la aplicación de los incentivos establecidos en el artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 deberá localizarse en el mismo proyecto y tener un índice construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP y un área útil mínima de 720 m2.

Cuando la norma establece un índice de construcción efectivo en el uso de entre 0,8 y 1,2 significa que este rango de índices es el mínimo que se debe concretar con la aplicación de los incentivos, sin perjuicio de que se pueda plantear el desarrollo de índices mayores a 1,2 destinados a Vivienda de Interés Prioritario.

Ahora bien, cuando la norma hace referencia al índice de construcción efectivo, este corresponde al índice de construcción excluyendo azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

De igual manera, se podrá plantear la construcción del VIP dentro de un lote útil con otros usos, indistintamente de que estos correspondan al cumplimiento de la obligación o a la aplicación de los incentivos establecidos en el Decreto.

Al aplicar los incentivos correspondientes, los metros cuadrados del VIP y del VIS que hagan parte no contabilizarán dentro del Índice de Construcción máximo permitido según el rango, sino que harán parte del Índice de Construcción del incentivo.

3.13. Aplicación de incentivos a predios receptores de la obligación VIS/VIP de otros proyectos.

Los incentivos únicamente son aplicables a los proyectos que planteen su desarrollo en sitio. Por lo anterior, no son aplicables a predios receptores de la obligación VIS/VIP de otros proyectos.

En todo caso, los predios receptores deberán contar con un índice de construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinada a vivienda VIP y un área útil mínima de 720 m2, con las claridades mencionadas en el numeral anterior.

De no poderse cumplir con esta condición, se deberá dar aplicación del artículo 10 del Decreto Distrital 553 de 2018, que establece las condiciones para el cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP.

3.14. Exigencia de equipamiento comunal privado y estacionamientos en proyectos con mezcla de usos en los cuales se de aplicación a los incentivos establecidos en el Decreto Distrital 553 de 2018.

Cuando se opte por desarrollar en un mismo lote dos o más usos diferentes ya sea en una misma edificación o en diferentes edificaciones, el cálculo de la obligación de equipamiento comunal privado y de estacionamientos se hará de manera independiente para cada uso propuesto según los metros cuadrados respectivos, y la localización del equipamiento comunal privado y de los estacionamientos se puede proponer dentro de una misma edificación siempre y cuando el acceso a cada una de las áreas se garantice desde cada uno de los espacios generadores de la obligación.

3.15. Opciones para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y renovación urbana.

Es importante aclarar que el Decreto Distrital 553 de 2018 establece que el propietario y/o urbanizador para dar cumplimiento a la obligación de provisión de VIS o VIP podrá optar por una de las siguientes opciones:

a. El cumplimiento en el mismo proyecto, bien sea destinando el porcentaje de suelo o planteando su construcción aplicando alguno de los incentivos contenidos en el Decreto.

b. Mediante el traslado a otro proyecto, dando aplicación al artículo 10 del Decreto Distrital 553 de 2018.

c. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 9 del Decreto Distrital 553 de 2018, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio. Para el efecto, el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia que establezca la Unidad Administrativa de Catastro Distrital del predio donde se cumplirá la obligación.

Cuando se opte por la compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos de compensación que para el efecto prevea o determine la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en el marco del artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor de referencia del predio de acuerdo con el avalúo por zona geoeconómica homogénea, en el predio donde se cumplirá la obligación.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación del pago a los patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina la

Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano para el efecto, de acuerdo a lo que se reglamente.

Cuando la norma hace mención a los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que se creen y/o definan se hace referencia a los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos existentes al momento de la expedición del decreto o a los que a futuro reglamente la Secretaría Distrital del Hábitat o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano. Si para la fecha de expedición del Decreto existían bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos creados para el efecto en alguna de estas entidades, los mismos podrán continuar operando, caso en el cual la distribución de estos recursos se hará de acuerdo con las disposiciones que dieron origen al recaudo, con las precisiones establecidas en el artículo 12 del Decreto Distrital 553 de 2018.

En los anteriores términos se efectúa el pronunciamiento de esta entidad.

ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Mauricio Enrique Acosta Pinilla - Subsecretario de Planeación Territorial SDP
Camilo Cardona Casis – Subsecretario Jurídico SDP
Miguel Henao Henao - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
Verónica Ardila Vernaza - Directora de Norma Urbana SDP
Leon Darío Espinosa Restrepo – Director de Planes Parciales

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya – Contratista SDP