



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5  
Anexos: No  
No. Radicación: 3-2020-04475 No. Radicado Inicial: 3-2020-03460  
No. Proceso: 1563946 Fecha: 2020-02-24 11:19  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

## MEMORANDO

**Para:** JOSÉ CAMILO CASTELLANOS MOLINA  
Director de Planes Parciales

**De:** ERIKA LUCÍA TORRES ROA  
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

**Fecha:** 24 de febrero de 2020

**Radicado:** 3-2020-03460.

**Asunto:** Concepto sobre aplicación del Decreto 1077 de 2015 y del Decreto Distrital 553 de 2018 – Incentivos para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

Respetada Liliana,

Esta Dirección recibió la solicitud del asunto, en la cual requiere concepto en relación con los porcentajes a aplicar en materia de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario contemplados en el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 358 de 2018, para adelantar estudio de la modificación sobre el Plan Parcial La Salle, aprobado con el Decreto Distrital 721 de 2017.

Al respecto, se procede a la valoración del tema, acorde con las competencias asignadas a esta Dirección en el Decreto Distrital 016 de 2013. Cabe advertir que, el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, según el cual “Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.

Sea lo primero indicar que el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, establece que en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), definiendo como porcentaje **mínimo** de suelo para el desarrollo de dichos programas en tratamiento desarrollo, el 20% del área útil residencial del plan parcial o el proyecto urbanístico.

Con relación a lo anterior, el Decreto Distrital 553 de 2018 en su artículo 3° establece:

**“(…) Artículo 3°.- Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. El porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de**

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo se exigirá únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por dicho tratamiento que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial (vivienda), de comercio y/o servicios, y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo y de reurbanización, esta última cuando el tratamiento de desarrollo lo permita, que radiquen la solicitud de determinantes o formulación de plan parcial con el cumplimiento de la totalidad de los requisitos legales, sin determinantes previas o solicitud de licencia de urbanización radicada en legal y debida forma en las modalidades antedichas a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.

De conformidad con los artículos 2.2.2.1.5.1 y 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, se establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) para el tratamiento urbanístico de desarrollo, el siguiente:

PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO		
VIP	Suelo	<u>20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial</u> o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

(...)"

Al respecto, la Circular 048 de 2019 "Por la cual se definen lineamientos para la aplicación del Decreto 553 de 2018" en su numeral 3.3., precisó:

**"(...) 3.3 Aplicación del artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018**

(...) 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, (...)" (Subrayado propio).

Ahora bien, con el objeto de promover la construcción de VIP y VIS en los proyectos mencionados anteriormente, el Decreto Distrital 553 de 2018, establece un régimen de incentivos, así:

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
 PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

“(…)

**CAPÍTULO IV**

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

**Artículo 5º.- Régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.** Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada en el artículo 3 del presente Decreto, a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. **No obstante, si conjuntamente con la licencia de urbanización expide la licencia de construcción para edificar las unidades de vivienda podrá acceder a los siguientes incentivos:** (Negrilla nuestra)

ALTERNATIVAS DE INCENTIVOS PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	
<b>Incentivos</b>	<b>Opción 1.-</b> Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los Metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice construcción del proyecto general de urbanización.
	<b>Opción 2.-</b> Si en el suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) de un proyecto a ejecutarse por etapas, se aprueba y construye el cien por ciento (100 %) de los metros cuadrados (M2) de este tipo de vivienda de conformidad con la edificabilidad otorgada, en alguna de las etapas posteriores a la primera, dichos metros cuadrados (M2) se podrán descontar hasta en el 70% de dicha área construida para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto urbanístico general, esto es, no computarán como parte de dicho índice.

**Parágrafo 1.** Sólo se podrán optar por los incentivos establecidos en este artículo cuando se plantee la construcción de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

**Parágrafo 2.** En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
 PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

**Parágrafo 3.** En los proyectos que cumplan con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además prevean la destinación de suelo y la construcción de una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo del proyecto en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se descontará del índice de construcción 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)

**Parágrafo 4.** En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para 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, no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS). (Subrayado propio)

(...)"

**Artículo 7º.- Disposiciones comunes a lo establecido en el presente Capítulo.** Los titulares de licencias urbanísticas que pretendan acceder al régimen de incentivos señalados en este Decreto, deberán expresarlo en la solicitud de las respectivas licencias urbanísticas y 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.

**Los incentivos señalados en el presente Decreto deberán ser incluidos tanto en el Plan Parcial, cuando aplique, como en las licencias urbanísticas de los proyectos que opten por ellas, independiente que algunas de ellas hagan referencia a potenciales constructivos, convirtiéndose en obligaciones a cumplir al momento de la urbanización y/o construcción según sea el caso.**

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

**Parágrafo 1.** El cumplimiento de la obligación se permite en combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos, en cuyo caso será necesario señalar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alinderamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación, así como en la constitución de la propiedad horizontal deberá indicarse la localización y alinderamiento de dicha área.

**Parágrafo 2.** El área total construida y el número de viviendas destinadas a VIP y/o VIS se deberán indicar en las licencias de urbanización correspondiente. (...)"

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5  
Anexos: No  
No. Radicación: 3-2020-04475 No. Radicado Inicial: 3-2020-03460  
No. Proceso: 1563946 Fecha: 2020-02-24 11:19  
Tercero: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - SDP  
Dep. Radicadora: XDirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Interno Tipo Doc: Memorandos Consec:

De lo expuesto se tiene que el suelo destinado al desarrollo de programas VIP, se determina identificando el área útil del proyecto destinada a uso residencial y de comercio y/o servicios, aplicando el porcentaje mínimo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, cuyo cumplimiento puede ejecutarse haciendo uso de los mecanismos dispuestos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cosa diferente es la determinación de los incentivos contemplados en el Decreto Distrital 553 de 2018, que disponen que del índice de construcción del proyecto general se descontaran los metros cuadrados de construcción efectivamente ejecutados en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), en los porcentajes definidos según la etapa en que se ejecute la totalidad de la obligación mínima de suelo para VIP.

En conclusión, el cumplimiento de la obligación VIP no varía en ningún momento con la entrada en vigencia del Decreto Distrital 553 de 2018, haciendo referencia como factor de determinación el suelo útil, con las precisiones anteriormente anotadas, por lo que los porcentajes obligatorios VIP deben cumplirse sobre suelo útil, y el incentivo se calculará tomando como referente el número de metros cuadrados construidos efectivamente, los cuales no se computaran en el índice de construcción del proyecto general de la urbanización. De ahí la importancia de que el titular del plan parcial defina, como lo indica el artículo 7 del Decreto 553 de 2018, la inclusión de los incentivos señalados en el plan parcial, como en las licencias urbanísticas, o gestionar la modificación del Plan Parcial, en caso que este haya sido adoptado previamente a la expedición del mencionado decreto.

Cordialmente,

**Erika Lucia Torres Roa**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Elaboró: Sandra Milena Neira Sánchez – Profesional E.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999*