

DECRETO No. _____ DE

()

“Por medio del cual se reglamenta el parágrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 establece que: *“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”*

Que de conformidad con el artículo 209 superior, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad e igualmente que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9° de 1989, y la Ley 3° de 1991 y se dictan otras disposiciones”* establece los objetivos que tiene esa ley, entre los cuales se encuentra garantizar la debida aplicación de la función social de la propiedad, permitiendo materializar derechos constitucionales, entre los que se resalta, la creación y defensa del espacio público.

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, establece los principios en los que se fundamenta el ordenamiento del territorio, entre ellos, la distribución equitativa de cargas y los beneficios.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, entre ellos: *“(…) 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (...)”*

Continuación del Decreto N° _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

Que el artículo 8 de la ley 388 de 1997 relaciona algunas de las acciones urbanísticas mediante las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento del territorio, de los que resalta los consagrados en el numeral 4 y 7, relacionados a la determinación de espacios libres destinados a parques y áreas verdes públicas, conforme a las necesidades colectivas y a la calificación y localización de suelo para construcción de vivienda interés social y prioritaria.

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 otorga a los planes parciales de renovación urbana la previsión de destinar suelo a programas de vivienda de interés social, su localización, porcentajes y mecanismos para compensar cargas urbanísticas.

Que el artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 *“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”* establece los lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda, entre ellos: *“(…) “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 los el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”*, establece en su numeral 2 los requisitos de los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana contemplados en los planes de ordenamiento territorial, o, en áreas con tratamiento de renovación urbana, entre ellos: *“(…) a) Promover la densificación del área a intervenir aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público; (...) i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto; la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto; (...)”*

Que el artículo 2.2.3.1.1 del Decreto 1077 de 2015, establece como deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, otorgando prioridad, a la planeación y construcción del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Que el artículo 2 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”* establece los desafíos del

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

ordenamiento territorial del Distrito Capital, entre ellos el consagrado en el numeral 3: “(...) 3. *El desafío de la solidaridad: Hacer de Bogotá una ciudad cuidadora, resolviendo los desequilibrios en las posibilidades que ofrecen los diversos territorios de la ciudad para el acceso a viviendas y empleos dignos, y el disfrute democrático, igualitario y con calidad de las infraestructuras de servicios, equipamientos y espacios públicos que dan soporte al desarrollo equilibrado del territorio*”.

Que el artículo 3 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 indica las políticas de largo plazo del ordenamiento territorial del Distrito Capital, entre ellos, la Política de Hábitat y Vivienda consagrada en el numeral 9, la cual, entre otras cosas, propende por incentivar la producción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Que el artículo 9 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 establece los elementos locales del modelo de ocupación territorial tendiente a garantizar condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, impartiendo para ello estrategias complementarias, entre las que se resalta la consagrada en el numeral 4: “*El aumento del espacio público efectivo por habitante*” y la establecida en el numeral 9, referente a la política de hábitat y vivienda, destacando que entre otras cosas, la misma “(...) *Se orienta a promover la producción de vivienda VIS y VIP (...)*”.

Que el artículo 13 del Decreto No. 555 de 2021 imparte los principios orientadores de la definición del Modelo de Ocupación Territorial, entre ellos se resalta el consagrado en el numeral 5: “*Revitalización de las áreas consolidadas para mejorar la calidad ambiental y paisajística de los barrios de Bogotá, la percepción de seguridad en el espacio público, aumentar la oferta de espacios de encuentro y servicios sociales del cuidado y aportar a la reactivación económica*”.

Que el artículo 88 del Decreto No. 555 de 2021 indica los sistemas que conforman la Estructura Funcional y del Cuidado, encontrándose: 1) Sistema de Espacio Público Peatonal Para el Encuentro; 2) Sistema de Movilidad; 3) Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales y 4) Sistemas de Servicios Públicos.

Que el artículo 89 del Decreto No. 555 de 2021 establece los objetivos específicos de la Política Distrital del Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, entre ellos: “1. *Aumentar el Espacio Público con condiciones adecuadas y equitativamente en todo el territorio distrital. (...) 4. Consolidar los lineamientos e instrumentos necesarios para la sostenibilidad del espacio público y la gestión e implementación del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro*”.

Que el artículo 90 del Decreto No. 555 de 2021 relaciona los elementos del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, entre ellos: parques de la red de proximidad,

Continuación del Decreto N° _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

plazas, plazoletas y zonas verdes.

Que el artículo 91 del Decreto No. 555 de 2021 determina las estrategias del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal, entre las que se resalta: *“1. Generación de nuevo espacio público, mediante parques estructurantes y de proximidad, para incrementar la cobertura con equilibrio territorial de los espacios públicos para el encuentro, atendiendo el déficit cuantitativo de Espacio Público, y las claras desigualdades en términos de equidad territorial en la distribución de esos espacios públicos, lo que causa inequidad entre las diferentes Unidades de Planeamiento Local de la ciudad en relación con el acceso a espacios más y mejores espacios para su uso, goce, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudadanía, a través de la disminución del déficit de Espacio Público y las condiciones de inequidad territorial”. (...) Sostenibilidad y gestión orientada a salvaguardar los valores, calidades y las formas de uso del espacio público para su aprovechamiento, goce y disfrute con enfoque de género. Reconociendo la necesidad de articulación interinstitucional para la gestión, seguimiento y evaluación de las acciones sobre el espacio público, que identifiquen instrumentos y normas que permiten alcanzar una gestión integral del espacio público”.*

Que el artículo 121 del Decreto No. 555 de 2021 implementa una serie de acciones tendientes a incrementar el espacio público efectivo en el largo plazo del POT, entre otras, la consagrada en el numeral 2 del artículo de referencia, relacionada a la generación de espacio público mediante las obligaciones urbanísticas aplicables a cada tratamiento, esto con ocasión a las cesiones para espacio público derivadas de las acciones y actuaciones urbanísticas.

Que el artículo 265 del Decreto No. 555 de 2021 clasifica las cargas urbanísticas en carácter local y carácter general, y para efectos de la primera, indica que está conformada, entre otros, por los siguientes elementos: *“a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro, (...) c. El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios (...) e. Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP, en los términos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.”.*

Que el artículo 269 del Decreto No. 555 de 2021 establece las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorias para cesión de espacio público, indicando en su párrafo 1: *“La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por parques, plazas y plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo”.* A su vez, el párrafo 2 establece que el espacio público existente no hará parte de las cesiones de espacio público exigido en sitio.

Continuación del Decreto N° _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

Que el artículo 322 del Decreto No. 555 de 2021 impone la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción en los tratamientos de consolidación y renovación urbana, sujeto a progresividad en el cumplimiento de esta obligación, de tal forma que para los planes parciales adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 su porcentaje para el cálculo de la obligación resulta menor que los adoptados con posterioridad a esta fecha.

Que el párrafo 1 del artículo 322 establece: *“La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo”*.

Que el artículo 328 del Decreto No. 555 de 2021 establece obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial, correspondientes al 65% del área de verificación, indicando de forma expresa que: *“Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad”*.

Que conforme a todo lo anterior, uno de los objetivos principales del Decreto Distrital No. 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”* es la generación de nuevo espacio público a través de las acciones y actuaciones urbanísticas, entre otros, mediante el cumplimiento de cesiones como cargas urbanísticas.

Que se hace necesario reglamentar el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, mediante el cual se establecen excepciones al cumplimiento de cargas urbanísticas en proporción a la edificabilidad destinada para VIP/VIS, con el fin de generar proyectos urbanísticos que satisfagan la necesidad del Distrito de aumentar el espacio público y generar una congruencia normativa con el artículo 328 ibidem en el sentido de garantizar que al menos el 30% del área a ceder se destine a espacio público de proximidad.

Así, para poder dar aplicación a la excepción contenida en el párrafo 1 del artículo 322 de manera armónica con la obligación urbanística definida en el artículo 328, se requiere reglamentar el mecanismo de excepción aplicable a la obligación urbanística de cesión de suelo en planes parciales, incluyendo una fórmula de equivalencia.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. - *Objeto y ámbito de aplicación.* El presente decreto reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado a la aplicación de la excepción del cumplimiento de obligaciones urbanísticas contenidas en el capítulo 5 *“normas urbanísticas”*, sobre la edificabilidad destinada para el cumplimiento de la

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el parágrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

obligación VIP/VIS para proyectos que requieran la adopción de plan parcial en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Artículo 2°. – *Definiciones.* Para efectos de la aplicación del presente Decreto la definición de espacio público de proximidad corresponde a la definición de red de proximidad del espacio público peatonal para el encuentro prevista en el Manual de Espacio Público adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 “*Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D. C y se dictan otras disposiciones*”.

Así mismo, a efectos de la aplicación del presente Decreto, la definición de área de terreno corresponde a la establecida en el Anexo 5 “*Manual de normas comunes a tratamientos urbanísticos*” del 30 de diciembre de 2021.

TÍTULO I.
APLICACIÓN DE LA EXCEPCIÓN AL CUMPLIMIENTO DE CARGAS
URBANÍSTICAS EN PROPORCIÓN A LA EDIFICABILIDAD DESTINADA
PARA VIP/VIS

Artículo 3°. – *Excepción del cumplimiento de cargas urbanísticas contenidas en el capítulo 5 “normas urbanísticas” a través de edificabilidad destinada para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP que se concrete en sitio en proyectos que requieran la adopción de plan parcial en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.* La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en el área ámbito del plan parcial derivada de la obligación contenida en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, será exenta del cumplimiento de obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, hasta en un 35% del área de verificación, conforme a lo dispuesto en el presente decreto.

Artículo 4°. – *Cálculo para el cumplimiento de cargas urbanísticas contenidas en el capítulo 5 “normas urbanísticas” a través de edificabilidad destinada para el cumplimiento de la obligación VIS/VIP que se concrete en sitio en proyectos que requieran la adopción de plan parcial en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.* El cálculo de la excepción establecida en el artículo anterior se efectuará de acuerdo a las siguientes formulas:

La excepción corresponderá a la relación entre el costo directo de construcción de VIP/VIS y el valor de referencia promedio de metro cuadrado del área ámbito del plan parcial, de acuerdo al valor establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Para tal fin, deberá calcularse de manera inicial el valor correspondiente al costo de construcción VIP/VIS que se concrete en el área ámbito del plan parcial, de acuerdo con la siguiente formula:

Continuación del Decreto N° _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el párrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

$$VcV = M2 \text{ const} * Cdc$$

Donde:

VcV: Valor costo de construcción VIP/VIS.

M2 const: Edificabilidad destinada para VIP/VIS en el uso habitable.

Cdc: Costo directo de construcción.

Posteriormente, se calculará el valor del suelo a ceder correspondiente al 35% del área de verificación, de acuerdo con la siguiente formula:

$$Ccs = CSs * Vref + CSs * Ccost.$$

Donde:

Ccs: Valor suelo a ceder.

CSs: Área a ceder en sitio, en m² de suelo, correspondiente al 35% del área de verificación.

Vref: Valor de referencia promedio de metro cuadrado del área ámbito del plan parcial, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital vigente al momento de la radicación ante la Secretaría de Planeación Distrital para su revisión.

Ccost: Valor promedio de costo de construcción y dotación del área a ceder.

Condiciones:

En el evento en que el valor de construcción de VIP/VIS supere el valor correspondiente al 35% del suelo a ceder, solo podrá exceptuarse de la obligación contenida en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, hasta el 35% del área de verificación. Para el caso contrario en que el valor de construcción de VIP/VIS sea inferior al valor correspondiente al 35% del suelo a ceder, el faltante deberá entregarse en sitio, de acuerdo al porcentaje equivalente al valor en metros cuadrados de cesión.

| Situaciones | Forma de cumplimiento |
|--------------------|--|
| $VcV > Ccs$ | Área exenta máxima de cumplimiento de cargas hasta el 35% del área de verificación. |
| $VcV < Ccs$ | Obligación de cesión de suelo faltante para cumplir el 35% del área de verificación. |

Parágrafo. La Secretaría Distrital de Planeación verificará y certificará que los valores

Continuación del Decreto N° _____ DE _____

“Por medio del cual se reglamenta el parágrafo 1 del artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021

relacionados a los costos directos de construcción de la edificabilidad destinada en el uso para VIS/VIP estén acordes a los valores vigentes al momento de la radicación del plan parcial.

Artículo 5°. – *Área mínima a ceder en aplicación de la excepción al cumplimiento de cargas urbanísticas en proporción a la edificabilidad destinada para el cumplimiento de la obligación VIP/VIS.* Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en concordancia con lo establecido en el inciso 2 del artículo 328 del Decreto No. 555 de 2021, el plan parcial deberá garantizar la cesión en sitio de por lo menos el 30% del área de terreno, que deberá ser destinada a espacio público de proximidad, conformado por los componentes definidos en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 90 del Decreto No. 555 de 2021.

Parágrafo Primero. En todo caso, no se exceptúa del cumplimiento de la obligación urbanística para equipamiento público contenida en los términos del artículo 329 del Decreto No. 555 de 2021.

Parágrafo Segundo. En cualquier caso, el espacio público existente en el ámbito del plan parcial deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generado en sitio, de conformidad con lo establecido en el parágrafo segundo del artículo 269 del Decreto No. 555 de 2021.

Artículo 6. Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital. Así mismo, deberá publicarse en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra en los términos del artículo 575 del Decreto No. 555 de 2021.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Alcalde Mayor.

NOTA: El presente decreto constituye una propuesta reglamentaria dentro del ejercicio académico correspondiente a la presentación y sustentación de tesis de grado dentro del programa de Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario.