

**CIRCULAR** MDGU 2022-2E **de** 2023

*"Por la cual se aclara la aplicación e interpretación de las normas sobre el cálculo de obligaciones urbanísticas para la formulación y adopción de planes parciales en el tratamiento urbanístico de renovación urbana"*

- PARA:** Docentes y Tutores de las asignaturas Opción de Grado y Cátedra Taller de Instrumentos de Planificación y Gestión Urbanística de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario
- DE:** **Gloria Henao González**  
Codirectora de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario
- ASUNTO:** Interpretación de normas aplicables al cálculo de obligaciones urbanísticas para la formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana en el Distrito Capital.

## 1. OBJETIVO

El objetivo de la presente circular es aclarar la interpretación y aplicación de las normas contenidas en los artículos 266, 269, 322 y 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*, en lo relacionado con el cálculo de obligaciones urbanísticas para la formulación y adopción de planes parciales de renovación urbana en el Distrito Capital.

## 2. COMPETENCIA

Con la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT, se establecieron, entre otros aspectos, las obligaciones urbanísticas de carácter general y local necesarias para generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad representadas estas en área construida y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o en pagos compensatorios, en cumplimiento del principio legal de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. En este sentido, el POT estableció las condiciones bajo las cuales se asegura este principio

Página 1

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5,8,13/ SúperCade piso 2

PBX: 335 8000  
www.sdp.gov.co

Código Postal: 111311



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

mediante la definición de fórmulas aplicables para el cálculo de obligaciones urbanísticas, así como la prevalencia de políticas públicas que promuevan la generación y acceso a vivienda de interés social y prioritario en el distrito. Sin embargo, en el proceso de aplicación de las mencionadas formulas y de los objetivos de desarrollo de vivienda VIS y VIP se evidenciaron contradicciones normativas que dificultan la correcta interpretación y aplicación de las normas relacionadas con el cálculo y definición de obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial, tal y como fue expuesto por los estudiantes de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario.

Por lo expuesto, y con el objetivo de garantizar el cumplimiento efectivo del principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y asegurar la construcción de viviendas VIS y VIP, así como la generación de cesiones de espacio público, que en articulación con los elementos de espacio público preexistentes permitan consolidar un modelo de ciudad que propicie la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos, como base para el equilibrio territorial, es necesario aclarar la interpretación y aplicación de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial sobre el cálculo de obligaciones urbanísticas, la generación de cesiones de espacio público y su relación con el desarrollo de vivienda VIS y VIP.

En este orden de ideas, se procede a emitir circular de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 concordante con el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, según los cuales la competencia exclusiva para interpretar normas urbanísticas en los casos de ausencia de normas aplicables a una situación, o de contradicción en las mismas, pertenece a la autoridad de planeación del Municipio o Distrito. En estos eventos, la autoridad de planeación emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

### 3. INTERPRETACIÓN Y ALCANCE

El Decreto Distrital 555 de 2021 - POT establece en su artículo 265 las obligaciones urbanísticas de carácter general y local que son exigibles para generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad o su equivalencia en área construida y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o en pagos compensatorios así:

**“Artículo 265. Obligaciones urbanísticas.** Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para tal efecto las cargas urbanísticas son:

1. De carácter local.

Están determinadas como el soporte urbano básico producto del proceso de **urbanización o reurbanización**; permiten brindar los servicios esenciales en relación con espacio público, equipamientos, vivienda de interés social y prioritario, malla vial local e intermedia en la proximidad y del acceso a los servicios públicos. Según la normatividad vigente estarán conformadas por los siguientes elementos:

- a. El suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro
- b. El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.
- 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.
- d. El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
- 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.
- f. Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
- g. Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas, y la participación ciudadana promovida por el presente Plan.
- h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.”

(...)”

Por su parte, el artículo 266 ibidem establece que como incentivo para el desarrollo de vivienda tipo VIS y VIP, el área construida destinada a este producto inmobiliario correspondiente al cumplimiento de la obligación, no se contabilizará para el cálculo de las obligaciones urbanísticas descritas en el citado artículo 265, generando una exención de las áreas destinadas a VIS – VIP así:

**“Artículo 266. Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.** Las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad están determinados para cada uno de los tratamientos, teniendo en cuenta la regulación de una edificabilidad base, una edificabilidad efectiva y una edificabilidad adicional, que se calculan con base en la definición del índice de construcción, de acuerdo con las siguientes definiciones:

(...)

**Para el cálculo de obligaciones urbanísticas no se contabilizará en el área construida el área destinada al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, con excepción del tratamiento urbanístico de desarrollo.**” (subrayado y negrilla fuera del texto original).

Así mismo, esta directriz de no contabilizar las áreas VIS y VIP en el cálculo para la determinación de obligaciones urbanísticas se ratifica en el artículo 322, que complementa coherentemente la hipótesis según la cual, las cargas generadas en sitio no deben ser generadoras de cargas adicionales, al definir expresamente en su parágrafo 1ro que dicha condición es aplicable a todas las obligaciones que se incluyen en el capítulo 5 correspondiente a “NORMAS URBANÍSTICAS” y que inicia a partir del artículo 233 del Decreto Distrital 555 de 2022, al señalar lo siguiente:

**“Artículo 322. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.**

**Parágrafo 1. 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**” (subrayado fuera del texto original)

En armonía con lo anterior, es claro que como incentivo para el desarrollo de vivienda VIS y VIP y partiendo del principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, el total de área construida correspondiente a la obligación de vivienda VIS y VIP de los proyectos que se adelanten en los tratamientos urbanísticos de conservación, consolidación, mejoramiento integral y de renovación urbana, NO se incluirá dentro de las áreas generadoras de obligaciones urbanísticas

definidas en el artículo 265 del POT, entendiendo que la misma vivienda VIP y VIS funge como carga urbanística que no debe ser objeto de generación de más cargas o de cargas adicionales, tales como:

1. La cesión y construcción del suelo de espacio público peatonal y para el encuentro.
2. La cesión y construcción del suelo la malla vial intermedia y local, y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público.
3. La cesión y construcción del suelo para equipamiento comunal público.
4. La cesión de suelo, construcción o compensación económica para la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas.
5. La generación de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP.

Adicionalmente, de manera concordante y concurrente con la hipótesis elaborada bajo el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, la cual determina que, las áreas públicas producto de cesiones por procesos previos de urbanización se configuran como obligaciones urbanísticas efectivamente cumplidas, sobre las cuales no se calculan nuevas obligaciones urbanísticas en procesos de reurbanización; el artículo 269 del citado Decreto Distrital 555 de 2021 establece en su parágrafo 2do que el área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto, no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio al indicar que:

***Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público.***

(...)

***Parágrafo 2. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio.*** (subrayado fuera del texto original)

En este sentido, se genera una contradicción normativa entre lo establecido en los citados artículos 265, 266, 269 y 322, y su coherencia y concordancia con lo establecido en el artículo 328 que define las condiciones para el cálculo de

obligaciones urbanísticas, el cual incorpora en la denominada “*área de verificación del plan parcial*”, la totalidad de m2 de suelo tanto públicos como privados, en contraposición de las directrices normativas previamente enunciadas así:

**Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.** Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

**CS** = Área a ceder en m2 de suelo

**AV**= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

**Fs** = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

**Parágrafo 1.** El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes. (subrayado fuera del texto original)

**Parágrafo 2.** El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local. (subrayado fuera del texto original)

**Parágrafo 3.** Esta obligación incluye la definida en el artículo “Obligación urbanística en área construida para equipamiento”. No incluye la de vivienda de interés social y prioritario establecida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.”

**Parágrafo 4.** *Se deberá cumplir con lo establecido en el capítulo de protección a moradores.*

En concordancia con lo anteriormente expuesto, se evidencia que tanto la fórmula para el cálculo de obligaciones urbanísticas, como las definiciones de “Área de Verificación del plan parcial” incluida en el parágrafo 1ro del artículo 328, y de “porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas” incluida en el parágrafo 2do del artículo ibidem, NO reconocen de manera expresa las directrices establecidas por los artículos 265, 269 y 322 sobre la improcedencia de contabilizar en el cálculo de obligaciones urbanísticas la totalidad de las áreas públicas preexistentes y la edificabilidad destinada a VIP y VIS en el proyecto; razón por la cual es necesario precisar a través de la presente circular la correcta interpretación de la definición de área de verificación aplicable al cálculo de cesión de obligaciones urbanísticas, establecida en el artículo 328 de modo tal que su aplicación tenga en cuenta: **i)** la equivalencia en suelo de la destinación de edificabilidad al desarrollo en sitio de vivienda VIS y VIP, en los casos en los que el proyecto del Plan Parcial establezca dicha obligación en sitio y, **ii)** el descuento de la totalidad de las áreas de los elementos de espacio público de proximidad preexistentes en el ámbito de planificación.

Complementariamente, cabe precisar que la denominada “Área de Verificación del Plan Parcial”, se configura principalmente como un elemento que comprueba o “verifica” los requisitos para la formulación del plan parcial en los casos que se desea superar el índice de construcción efectivo de 7, tal y como lo establece el artículo 303 así:

**“Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.** *Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).*

*En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.*

La verificación del área mínima de los planes parciales de renovación urbana se hará por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual podrá ser ajustada por la Secretaría Distrital de Planeación para su aprobación, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o el decreto que lo modifique o sustituya. La delimitación podrá incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana, caso en el que harán parte de las áreas de manejo diferenciado del proyecto. (subraya fuera del texto original)

Así las cosas, para efectos del cálculo de las obligaciones urbanísticas, la aplicación de la fórmula establecida en el citado artículo 328 debe tener en cuenta el “Área Generadora de Obligaciones Urbanísticas” la cual corresponde al resultado de descontar del área de verificación, la totalidad de áreas de espacio público de proximidad preexistentes en el ámbito de planificación y la equivalencia en suelo de la destinación de edificabilidad al desarrollo en sitio de vivienda VIS y VIP.

#### 4. CONCLUSIÓN

Como corolario de lo anterior, y conforme a la hipótesis presentada bajo el principio legal de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, a través de la presente circular se resuelve la contradicción normativa relacionada con la improcedencia de calcular obligaciones urbanísticas sobre obligaciones urbanísticas; siendo claro entonces que, se deben reconocer las preexistencias de elementos del espacio público como son las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, y espacio público de proximidad, así como incorporar la exención de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación VIS – VIP, en la determinación del cálculo de obligaciones urbanísticas.

Así las cosas, la correcta interpretación y aplicación de la fórmula implica que, para obtener el área a ceder en m<sup>2</sup> de suelo (CS) se debe precisar que para efectos del cálculo de obligaciones urbanísticas establecidas en el artículo 328, el área de verificación del plan parcial en m<sup>2</sup> de suelo (AV) establecida en el artículo 303, No incluirá las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes, la equivalencia en suelo de la destinación de edificabilidad al desarrollo en sitio de vivienda VIS y VIP, en los casos en los que el proyecto del Plan Parcial establezca dicha obligación en sitio, ni las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes, y su resultado se multiplica por el Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo (Fs), señalado en la tabla y que corresponde al 65%.

A renglón seguido, debe precisarse entonces, la interpretación y aplicación del artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021 puntualizando que, en el cálculo de la obligación urbanística para equipamiento público, el tres por ciento (3%) del área del terreno no debe incluir ni el área equivalente en suelo de la edificabilidad en sitio para VIS y VIP ni las preexistencias de elementos del espacio público (áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, espacio público de proximidad); y en caso que la obligación se cumpla con el tres (3%) por ciento del área total construida, está corresponde al área destinada a usos diferentes a vivienda VIS y VIP y excluye las áreas señaladas en el numeral 4 del artículo 266 ídem.

La presente circular interpreta la aplicación de los artículos 328 “*Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial*” y 329 “*Obligación urbanística para equipamiento público*” del Decreto Distrital 555 de 2021.

En el marco de lo expuesto la atención a la presente circular, así como la ejecución de esta, se deben dar conforme a las reglas constitucionales, legales y reglamentarias vigentes.

**Gloria Henao González**

Codirectora de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística  
Universidad del Rosario

Elaboró: Diego A Giraldo, Edwin Garzón y Mónica Perilla – MDYG  
Ursula Ablanque Mejía – Tutora Trabajo de Grado Grupo 1, Gabriela Niño – Docente  
Revisó: Opción de Grado  
Aprobó: Israel Mauricio Llache, Natalia Valencia Davila, Andrea Henao – Docentes Cátedra Taller