Decreto _____ de 2025
(enero ____)

“POR MEDIO DEL CUAL SE HABILITA Y REGLAMENTA LA MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE PAGO COMPENSATORIO EN DINERO, POR CONCEPTO DE ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EN PLANES PARCIALES LOCALIZADOS EN EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN URBANA, ESTABLECIDA EN EL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ., D.C.
En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas los numerales 1°, 3º y 10° del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 3º, 4° y 14º del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

La Constitución Política de Colombia señala en los artículos 1 y 287 que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la ley, en este sentido, las entidades territoriales gozan de autonomía para llevar a cabo las funciones que les son propias y gestionan los recursos necesarios para cumplir con ellas.

El artículo 58 de la Constitución Política garantiza el derecho a la propiedad privada, no obstante, también es una función social que debe ceder ante el interés general y el artículo 95 prevé que es deber de la persona y del ciudadano *“contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad".*

Que, el artículo 334 ibídem señala que *“La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.”* En tal virtud implica que el Estado debe planificar y

regular el uso del suelo y los recursos naturales para lograr un desarrollo equilibrado y sostenible en todo el territorio.

En cuanto a la función administrativa que ejercen las entidades territoriales determina en el artículo 209 que *"(..) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)"*

Que, de conformidad con el artículo 2 de la Ley de 388 de 1997 "*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones."*, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los principios de distribución equitativa de cargas y beneficios, prevalencia del interés general sobre el particular, y la función social y ecológica de la propiedad.

Que, los numerales 1° y 3° del artículo 3° de la Ley ibídem, establecen como fines del ordenamiento del territorio como función pública, entre otros, los de: *"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura 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 (...) y 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*

Que, el artículo 15 de la Ley de 388 de 1997, define la norma urbanística como *"Aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. (...)"* . En consecuencia, las normas urbanísticas materializadas a través de la acción y las actuaciones urbanísticas generan derechos y obligaciones urbanísticas.

Que, conforme a lo señalado en el numeral 2.6 del artículo 15 ídem hacen parte de las normas urbanística *"Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso".*

Que de conformidad con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, la compensación es un mecanismo para garantizar el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios *"En*

desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados."

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito."

Que el artículo 49 ídem señala que *"Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios".*

Que, en concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *"'Por medio del cual ,se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* por medio de articulo 2.2.5.7.1 adicionado por el artículo 5° del Decreto Nacional 1783 de 2021 determina que: *"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas ,y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados (...)".*

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Que el artículo 265 ídem, se refiere a las obligaciones urbanísticas como: *"(...) 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 (...)"*

Que, el articulo 508 ibídem define los instrumentos y mecanismos de financiación y gestión del suelo como *"instrumentos que facilitan la ejecución de actuaciones y acciones urbanísticas, que permiten asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios. (...)".* Que, el artículo 509, establece *"las condiciones para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, considerando la relación que existe entre la autorización de mayores aprovechamientos urbanísticos y las necesidades colectivas de suelo y de recursos, con la finalidad de (...) 4.Determinar los derechos y las obligaciones urbanísticas, conjuntamente con la especificación de los instrumentos, mecanismos y*

alternativas de cumplimiento que se emplearán para que contribuyan eficazmente al logro de los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones." . Y el articulo 511 determina que las obligaciones urbanísticas son un instrumento para la financiación y gestión del suelo.

Que, la sección II del Decreto 555 de 2021 *"Condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos"* en el artículo 269, establece las alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para la obligación urbanística de cesión de espacio público, determinando dos modalidades de cumplimiento *"1. Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio (FCep):*

a. Independientemente del área de actividad donde se localice el proyecto, la cesión de suelo para espacio público en sitio debe darse prioritariamente dentro del proyecto urbanístico. (…)

2. Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero PD: El porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero se hará conforme con la siguiente priorización.

a. Se deberá realizar el pago compensatorio en dinero con destinación específica para la adquisición de suelo en el marco de la estrategia de generación de espacio público en UPL deficitarias y en los proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat.

b. Se deberá realizar pago para adquirir suelo para consolidar áreas de la Estructura Ecológica Principal que se encuentren al interior del proyecto urbanístico o colindantes en caso de ser del mismo propietario o en zonas priorizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente que no se encuentren dentro de las zonas generadoras de derechos de construcción (…)"

Que, el artículo 519 ibídem estableció que las cargas locales y generales son objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el artículo 520, contempla la liquidación y recaudo del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas; *"Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas, la liquidación de las mismas estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación y el recaudo se realizará por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo de recaudo y administración que se cree para este fin, en el marco de los sistemas de recaudo existentes en la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda. Adicionalmente sus rendimientos financieros y la destinación de los recursos se encauzarán y priorizarán para los programas del presente Plan para lo cual, será necesario realizar la apertura de una cuenta bancaria en la que se administren,*

exclusivamente, estos recursos. Se deberán tener en cuenta las consideraciones descritas en el artículo "Gestión y gerencia de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial". Parágrafo. Cuando se permita el pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas o se apliquen instrumentos como el de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, será obligatorio allegar la respectiva certificación de pago como requisito para el otorgamiento de la licencia urbanística."

En concordancia con lo anterior, el presente Decreto reglamenta la forma de cumplimiento mediante pago compensatorio de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público de planes parciales en tratamiento de renovación urbana, contenida den el Decreto Distrital 555 de 2021. Para ello se establecen las condiciones para la liquidación, pago, recaudo y destinación de los recursos provenientes de dicho pago.

En mérito de lo expuesto:

DECRETA:

Artículo 1: Objeto. Habilitar y reglamentar la modalidad de pago compensatorio en dinero de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público en Planes Parciales localizados en el tratamiento de Renovación Urbana, tramitados en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 2: Formas de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público. El cumplimiento de la obligación urbanística para planes parciales de renovación urbana por concepto de área de cesión para espacio público, se hará mediante cesión en suelo para espacio público en sitio y mediante pago compensatorio en dinero, bajo las siguientes condiciones:

1. **Cesión de suelo para espacio público en sitio.** Independientemente del área de actividad donde se localice el proyecto, la cesión de suelo para espacio público en sitio debe darse prioritariamente dentro del proyecto urbanístico. Para el cálculo de la obligación urbanística en sitio se tendrá 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 65% del área a ceder, se deberá destinar obligatoriamente un 30% para espacio público de proximidad en sitio.

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.

Parágrafo 2. El 30% obligatorio para espacio público de proximidad, se calculará sobre el Área de Verificación y se contabilizará en el cálculo de la obligación.

Parágrafo 3. El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local.

2. **Pago compensatorio en dinero (PD).** La obligación de cesión de suelo para espacio en planes parciales localizadas en tratamiento de renovación urbana, se efectuará en dinero siempre y cuando se haya garantizado el cumplimiento del 30% de espacio público de proximidad al interior del proyecto. Los proyectos que opten por cumplir mediante el pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

$$PD = (AT * Fd) * Vref * d$$

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)
AT: Área del terreno en m2 de suelo
Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.
F*d*: Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según la siguiente tabla.
***d*=** el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación. Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: ***d*=0,25**
b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: ***d*=0,25**
c. Desde el 1 de enero de 2028 así: ***d*=0,45**

Renovación Urbana Plan Parcial	
|Índice de Construcción	**Porcentaje para pago compensatorio en dinero**
IC. 7	35%
IC < 7	37%

Parágrafo 1: La unidad administrativa de Catastro Distrital establecerá anualmente el valor tope para la liquidación de las obligaciones urbanísticas.

Parágrafo 2: El recaudo por cumplimiento en dinero de obligación urbanística por concepto de área de cesión pública de suelo para espacio público, será para la adecuación, construcción, y mejoramiento del espacio público para el esparcimiento y encuentro y equipamientos y construcción de equipamientos.

Artículo 3: Obligación urbanística para equipamiento público.
La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.

La Secretaría Distrital de Planeación definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.

Artículo 4: Facultad para la liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas.
De acuerdo a lo previsto en el Decreto 555 de 2021, se encuentra facultada para efectuar la liquidación del pago compensatorio la Secretaría Distrital de Planeación- SDP. Liquidará y emitirá los recibos para el pago compensatorio en dinero.

Parágrafo 1: La Secretaría Distrital de Planeación SDP, será la competente para liquidar pagos compensatorios en dinero por concepto de área de cesión para espacio público para los proyectos tramitados a través de plan parcial en tratamiento de renovación urbana.

Artículo 5: Facultad para la recaudación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas. De conformidad con el Decreto 555 de 2021 se dispone que el recaudo, administración y gestión del recurso dinerario por pago compensatorio en dinero por concepto de áreas de cesión para espacio público, estará a cargo de la Secretaría Distrital de Hacienda- SDH, por medio de la Dirección Distrital de Tesorería.

Artículo 6: Documentos para requeridos para la liquidación del pago compensatorio en dinero en planes parciales. Para el pago compensatorio en dinero de la obligación que trata el presente Decreto el solicitante de la licencia de urbanización o de construcción, a través del curador urbano, deberá remitir en medio físico o digital a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la información y documentación que se señala a continuación para que esta realice la respectiva liquidación del pago compensatorio de obligaciones urbanísticas:

1. Decreto aprobatorio del Plan Parcial.
2. Acto administrativo aprobatorio de la Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.
3. Formulario Único Nacional debidamente diligenciado
4. Información del proyecto para aplicar las fórmulas contenida en el presente Decreto, de acuerdo con los formatos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo. El medio para el envío de los documentos necesarios para la liquidación será a través de cualquiera de los canales de radicación virtual o física de documentos de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, hasta tanto no se defina mediante acto administrativo de la entidad otro mecanismo para este propósito.

Artículo 7: Verificación de los documentos e información requerida. La Secretaría Distrital de Planeación- SDP, verificará que la documentación e información de que trata el artículo anterior se haya remitido en forma completa. En el evento de presentarse que la documentación e información radicada está incompleta o de un error en su contenido, de manera inmediata se informará al solicitante, a través del curador urbano, para que complete o corrija la solicitud, so pena de que opere el desistimiento.

Artículo 8: Liquidación de la obligación y pago. Una vez radicada de manera completa toda la información y documentos, y realizado la verificación que trata el articulo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, emitirá la liquidación del pago compensatorio por área de cesión para espacio público, acompañada de los correspondientes recibos de pago, que se comunicará al interesado a través del curador urbano y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Parágrafo: El solicitante de la licencia deberá efectuar el pago dentro los doce (12) días hábiles siguientes, y en todo caso, dichos pagos deberán acreditarse ante el Curador Urbano en el término previsto en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 9: Requisito para el otorgamiento de la Licencia Urbanística. Será obligatorio para el solicitante allegar los respectivos recibos de pago y la certificación de pago, esta última remitida por la Secretaría Distrital de Planeación, ante el respectivo curador urbano como requisito para el otorgamiento de la licencia de urbanización o de construcción.

Artículo 10: Destinación del dinero recaudado por pago compensatorio en dinero por área de cesión para espacio público. Los recursos que hayan sido recaudados o se recauden por el concepto regulado en el presente de Decreto se deberán destinar a las siguientes finalidades:

1. Generación de espacio público, adecuación o mejoramiento del espacio público existente en Unidades de Planeamiento Local deficitarias.
2. Proyectos de la Secretaría Distrital de Habitat- SDH
3. Adquirir suelo para consolidar áreas de la Estructura Ecológica Principal que se encuentren al interior del proyecto urbanístico o colindantes en caso de ser del mismo propietario o en zonas priorizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente que no se encuentren dentro de las zonas generadoras de derechos de construcción.

Artículo 11: Vigencia y Derogatorias. 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 Distrital 555 de 2021.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C. a los ( ) días del mes de ( ) de 2025

CARLOS FERNANDO GALAN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

URSULA ABLANQUE MEJÍA S
Secretaria Distrital de Planeación