

ANEXO 2

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las consagradas en los numerales 1°, 3° y 10 del artículo 315 de la Constitución Política, los numerales 1, 3, 4 y 14 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993 y en el artículo 576 del Decreto Distrital 555 de 2021, y

CONSIDERANDO:

Que los artículos 1 y 287 de la Constitución Política señalan 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 tal virtud, como parte del núcleo esencial de la autonomía ejercen las competencias que les corresponden y administran los recursos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que, el artículo 2 *ibídem* señala que *“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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”*

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la *“propiedad es una función social que implica obligaciones”* 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 de conformidad con lo previsto en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: *“1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.

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”*.

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

Que conforme a lo señalado en el numeral 2.6 del artículo 15 *íbidem*, hacen parte de las normas urbanísticas *“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 37 *íbidem* denominado Espacio público en actuaciones urbanísticas *“Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. (...)”*.

Que el artículo 38 *íbidem* determina que *“(...) 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, en concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, 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 *íbidem*, define 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*

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

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.*

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

h. Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios.

(...)”.

Que de acuerdo con lo anterior el artículo 265 que hace parte del Capítulo 5 “Normas Urbanísticas”, Subcapítulo 2 “Tratamientos urbanísticos”, Sección 2 “Condiciones generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos”, del Decreto Distrital 555 de 2021, dicha definición es aplicable a todos los tratamientos urbanísticos sin discriminar o exceptuar su aplicación en instrumentos de planeación como lo son los planes parciales.

Que conforme con la mencionada definición prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021, las obligaciones urbanísticas son un mecanismo para garantizar el principio de reparto de cargas y beneficios en los proyectos, los cuales podrán ser soportadas en: (i) suelo, (ii) en área construida, o (iii) en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el mencionado artículo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que de acuerdo con las anteriores formas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece las siguientes condiciones para el desarrollo de proyectos urbanísticos ubicados en el tratamiento de renovación urbana que requieren plan parcial, en los siguientes términos: **“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.

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

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

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.”

Que conforme con lo establecido en el parágrafo 3 del mencionado artículo, el 65% del área a ceder en metros cuadrados incluye la obligación urbanística para equipamiento público, la cual se encuentra definida en el artículo 329 Ibidem, en los siguientes términos: ‘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.

Parágrafo 1. Para el cumplimiento de esta obligación se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente.

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

Parágrafo 2. *En planes parciales en los que predomine el uso residencial la distancia máxima entre la cesión de equipamiento y el núcleo de mayor número de viviendas no podrá ser superior a 500 metros lineales contabilizados sobre el punto de acceso del espacio público.”*

Parágrafo 3. Se podrá contabilizar dentro de esta obligación las áreas construidas que se destinen a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales a las que se refiere la condición 6 del artículo *“usos del suelo permitidos por área de actividad”*

Que el artículo [511](#) *ibidem*, contempla entre los instrumentos que serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., entre otros, las *“Obligaciones urbanísticas”*.

Que el artículo [519](#) *ibidem* estableció lo siguiente:

“Las obligaciones urbanísticas que serán objeto de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son:

1. De carácter local intermedio, secundario y domiciliario, entendidas como aquellas asociadas a los procesos de desarrollo y densificación, y que son objeto de reparto entre los propietarios del suelo como contraprestación por los mayores beneficios urbanísticos generados por las normas de uso y edificabilidad, de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997, con el fin de lograr mejores condiciones de vida para los habitantes de la ciudad y de contrarrestar los efectos de los procesos de crecimiento y densificación. Estas obligaciones son a su vez un instrumento de gestión de suelo y de financiación que permite concretar el modelo de ordenamiento y el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.

2. De carácter general, principal, arterial, matriz, primarias y troncales: se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.(...)”

Que en observancia de lo anterior, el artículo 328 del Decreto Distrital 555, establece que del área a ceder deberá cumplirse de forma obligatoria el treinta por ciento (30%) en espacio público de proximidad.

Que, así mismo, es necesario establecer las condiciones urbanísticas para el cumplimiento del 35% restante que se exige para cumplir con las obligaciones urbanísticas mencionadas en el artículo *ibidem*.

En mérito de lo expuesto,

DECRETO A01 DE 2025

“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. Reglamentar el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 para garantizar el cumplimiento de las cargas urbanísticas aplicables a los predios con tratamiento de renovación urbana que se desarrollen a través de Plan Parcial.

Artículo 2.- Reglamentación del artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Para el desarrollo de proyectos urbanísticos que requieren la adopción de plan parcial, el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece la siguiente fórmula para el cálculo de las obligaciones urbanísticas:

$$CS = AV \times Fs$$

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

Dicha fórmula determina que el resultado, correspondiente al sesenta y cinco por ciento (65%) del área de verificación (AV), constituye el total de las obligaciones urbanísticas del plan parcial.

Del área a ceder, el treinta por ciento (30%) del área total deberá cumplirse de manera obligatoria en suelo, destinado al espacio público de proximidad, tal como lo señala expresamente el artículo 328 ibídem.

En el escenario que el gestor del plan parcial destine un porcentaje del área total construida del proyecto igual o superior a la definida en el artículo 329 del Decreto Distrital 555 del 2021 para el cumplimiento de la obligación urbanística para equipamiento público, el área de equipamiento construida se contabilizará como parte de la obligación en suelo definida en la fórmula del artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Artículo 3. - 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 Distrital 555 de 2021.