

RESOLUCIÓN No. 1534 · DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT

En uso de las facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 115 del Acuerdo 257 de 2006, el Decreto Distrital 510 de 2025 compilado en el Decreto Distrital 653 de 2025, artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021, el artículo 18 del Decreto Distrital 520 de 2022, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política señala que, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que la Ley 388 de 1887 señala como objetivo: *“Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda (...)”* (artículo 1) y establece como una de las acciones urbanísticas de las entidades distritales: Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social (artículo 8, n. 7), entre otros artículos relevantes y que dieron fundamento a la resolución modificada.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del 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”, las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda deben, entre otras actividades: “(...) promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”; y, “(...) adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”.*

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

Que conforme al artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 el Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse con los porcentajes de suelos que *“deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario. (...)”* (Subrayado fuera de texto)

Que mediante el Decreto Nacional 075 de 2013 compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Gobierno Nacional reglamentó el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, y específicamente en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señaló expresamente que *“(...) Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes (Ley 388 de 1997 y Ley 1537 de 2012), y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. (...)”* (Subrayado fuera de texto)

Que en el marco del Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 por el cual se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., se establecen los porcentajes mínimos de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS), según corresponda, en el tratamiento urbanístico de desarrollo, y en los tratamientos urbanísticos de consolidación o de renovación urbana que pretendan acceder a edificabilidad adicional por encima del índice base de conformidad con el artículo 322 de la norma ibidem.

Que, los artículos 294 y 323 ídem, definen la forma en la que se podrá dar cumplimiento a la obligación antes enunciada en los tratamientos de desarrollo, consolidación y renovación urbana, respectivamente, así: i) En el mismo proyecto, ii) Mediante el traslado a otros proyectos o áreas que señale y/o adelante la administración distrital, y iii) Mediante la

RESOLUCIÓN No. 15 34 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Que el artículo 556 del mismo Decreto Distrital 555 de 2021, define que las Secretarías de Planeación y Hacienda definirán, crearán e implementarán, el o los mecanismos a través de los cuales recaudará, administrará y gestionará los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial y señala en su parágrafo 1º que: *"En tanto se define el mecanismo de recaudo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones para efectos del recaudo de los recursos dinerarios provenientes de instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial" (...) "2. Los recursos derivados del cumplimiento de 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 se podrán administrar y recaudar a través de mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos. La Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios, requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin".*

Que en concordancia con lo anterior, el artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente, establece que para el pago compensatorio de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado a la construcción de vivienda de interés social o prioritario se podrán crear, entre otros, mecanismos como encargos fiduciarios, patrimonios autónomos, fiducias o fondos, y señala que la Secretaría Distrital del Hábitat *"(...) mediante Resolución definirá los criterios, requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin"; estableciendo como destinación de los recursos "(...) la promoción, construcción, desarrollo de vivienda de interés social y prioritario en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda."*

Que el artículo 297 del Decreto Distrital 555 de 2021, señala de manera expresa: *"La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y/o*

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

Vivienda de Interés Social (VIS), también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través del banco inmobiliario distrital, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan para tal fin, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997. El procedimiento para dichas opciones será establecido en el respectivo Decreto específico.”

Que el artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que la Secretaría Distrital del Hábitat es la entidad encargada y competente para definir los criterios, requisitos y condiciones, de entre otros aspectos, para la ejecución de los recursos producto del pago compensatorio de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, así mismo el inciso final faculta a la Secretaría Distrital del Hábitat para destinar dichos recursos para promoción, desarrollo y construcción de vivienda de interés social y prioritario.

Que el Decreto Distrital 615 de 2023 Por medio del cual se adopta el Plan del Hábitat y Servicios Públicos - PHSP, se establecen condiciones para el hábitat urbano y rural y se dictan otras disposiciones establece en el artículo 18 sobre la “Priorización de proyectos con cargo a los recursos del pago compensatorio en dinero de la obligación de destinar suelo a vivienda de interés social y prioritario” que: “con los recursos que ingresen por el pago compensatorio de la obligación de destinar suelo para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario al Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP - PAS FCO o al mecanismo que haga sus veces, se priorizará la estructuración y ejecución de los proyectos públicos de vivienda de interés social y/o prioritario; así como de los proyectos de vivienda pública para arrendamiento que se localicen en área de actividad receptora de vivienda de interés social, nueva o en reuso, que desarrollen la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, la Caja de la Vivienda Popular, la Secretaría Distrital del Hábitat o las entidades que asuman sus funciones”. (Subrayado fuera de texto)

RESOLUCIÓN No. 1534 - DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

Que de conformidad con el artículo 528 del Decreto Distrital 555 del 2021 y artículo 18 del Decreto Distrital 615 de 2023 se tiene que los recursos originados por el pago compensatorio de la obligaciones de destinar suelo útil y urbanizado para la vivienda de interés social y prioritario podrán destinarse a la promoción, construcción, desarrollo de vivienda de interés social y prioritario en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda para incentivar la oferta de este tipo de producto inmobiliario priorizando la estructuración y ejecución de proyectos de nuevos de vivienda de interés social y prioritario.

Que la Secretaria Distrital del Hábitat expidió la Resolución 940 de 2022 *"Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá; se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones."*

Que el artículo 6° de la Resolución 940 de 2022 modificado por el artículo 1° de la Resolución 182 de 2025 relacionó las actividades en las cuales se puede destinar los recursos recaudados, en virtud de la obligación de destinar porcentajes de suelo o su equivalente en metros cuadrados de construcción para VIP y VIS para la compra y habilitación de suelo, promoción, y desarrollo de vivienda de interés social y prioritario.

Que la compra y habilitación de suelo, promoción, desarrollo y estructuración y ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario que propende el citado artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021 y artículo 18 del Decreto Distrital 615 de 2023, también se materializa a través de actividades adicionales a las previstas hoy en el artículo 6° de la Resolución 940 de 2022, en particular en aquellas relacionadas con el desarrollo de proyectos de uso complementario en los que además de las unidades inmobiliarias de vivienda VIS o VIP se incorpore otro tipo de uso como: comercial, servicios o institucionales complementarios. *pm*

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

Que con oficio radicación RenoBo S 2025-002941 y radicación SDHT 1-2025-40156 del 28 de julio del 2025, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo señala: “ (...) ha venido realizando revisiones internas desde el punto de vista técnico, jurídico y financiero, con el fin de evaluar alternativas para disponer con mayor eficiencia y menor riesgo, los recursos disponibles en el FCO, de los cuales se han detectado la necesidad de realizar unos ajustes en el marco normativo actual, en especial el artículo 6 de la Resolución 940 del 2022 modificado por la Resolución 182 del 2025”, y argumenta la necesidad los cambios a saber: i) eliminar el parágrafo 5 del artículo 6 de la Resolución 940 del 2022 modificada por la Resolución 182 de 2025, ii) modificación del uso mixto al uso mixto con usos complementarios al componente residencial VIS y VIP.

Que al interior de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaria Jurídica consultó a la Subdirección de Recursos Privados y a la Subdirección de Gestión de Suelo, sobre la solicitud hecha por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RenoBo, esto mediante el oficio radicación 3-2025-7946 del 15 de agosto del 2025.

Que la entonces Subdirección de Recursos Privados de la Subsecretaria de Gestión Financiera de esta Secretaría, atendió respondió mediante la comunicación 3-2025-8030 del 19 de agosto de 2025, señalando: “(...). 3. Frente a la modificación propuesta por RenoBo, con el fin de incluir que los recursos puedan destinarse a uso mixto con usos complementarios al componente residencial VIS/VIP, se considera importante tener en cuenta la finalidad de la Resolución 940 de 2022, y de esta manera mantener la concepción de la necesidad de dirigir todos los recursos a la vivienda de interés social y prioritario. Ahora, en consideración al conocimiento que se tiene sobre las dificultades para el cierre financiero de este tipo de vivienda, se considera viable que se refiera la modificación a vivienda VIS/VIP con usos complementarios, haciendo alusión a la definición de dichos usos en el Decreto 555 – POT vigente.”

Que a su vez, la Subdirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaria de Planeación y Políticas de esta Secretaría, mediante el oficio radicación 3- 2025- 8543 del 01 de septiembre ✓

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

de 2025, sobre el asunto señaló: "El párrafo 6º La resolución 182 de 2025, ya permite la destinación de recursos a la compra de suelo para **"proyectos de uso mixto"**, con la condición de que el comité fiduciario defina el monto y justifique la asignación. Esto es un avance positivo. Sin embargo, sería importante **adoptar la especificación de "usos complementarios al componente residencial VIS/VIP"** en la redacción, como sugiere RenoBo. Esto no solo facilita la viabilidad financiera y un mayor aprovechamiento constructivo de las unidades VIS/VIP, sino que también enriquece los entornos urbanos, acercando servicios esenciales a los habitantes y mejorando su calidad de vida, reduciendo tiempos de desplazamiento.

En síntesis, se debe buscar un equilibrio que optimice la administración de los recursos para VIS/VIP, garantizando su correcta destinación, pero a la vez otorgando la flexibilidad operativa necesaria a entidades como RenoBo para que puedan ejecutar los proyectos de manera eficiente y sostenible, en el marco de la legislación vigente y las necesidades de la ciudad." (Negrilla propia)

Que en virtud del rediseño institucional surtido en la Secretaría Distrital del Hábitat mediante el Decreto Distrital 510 de 2025 compilado en el Decreto Distrital 653 de 2025, se suprimió a la entonces Subdirección de Recursos Privados de la entonces Subsecretaría de Gestión Financiera. De igual forma, la entonces Subdirección de Gestión de Suelo de la Subsecretaría de Planeación y Políticas pasando sus competencias en la Dirección de Gestión de Suelo. Además, se creó la Dirección de Estructuración de Proyectos de la Subsecretaría de Intervenciones Integrales.

Que conforme lo antes señalado, se hace necesario modificar la Resolución 182 de 2025, en el sentido de ampliar la destinación a los proyectos VIP/VIS con usos complementarios al componente residencial VIS/VIP aclarando además que los rendimientos financieros que generen los recursos derivados del cumplimiento de la obligación urbanística de provisión para VIS/VIP a través del pago compensatorio en el **"Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP-PAS FCO"** se destinarán a los mismos propósitos de que trata el artículo 6 de la Resolución 940 de 2022 modificado por la

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

Resolución 182 de 2025. Esto con el fin de fortalecer la ruta de vivienda que pueda garantizar en mayor medida el cierre financiero de los proyectos VIS y VIP.

Que el numeral 3 del artículo 23 del Decreto Distrital 520 de 2022 *“Por medio del cual se reglamentan y actualizan los mecanismos para la liquidación, pago, recaudo, administración, gestión y destinación de los recursos provenientes del pago compensatorio en dinero de las obligaciones urbanísticas de carácter general y local y demás instrumentos de financiamiento establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021 y se dictan otras disposiciones”*, adicionado por el Decreto Distrital 506 de 2023, establece que podrá utilizarse como mecanismo de recaudo, administración y gestión de recursos dinerarios, el *“Patrimonio autónomo constituido o el mecanismo que disponga la Secretaría Distrital del Hábitat- SDHT y/o la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.-ERU, para realizar el recaudo, administración y gestión de los rendimientos y recursos dinerarios provenientes del pago compensatorio de la obligación urbanística de destinar suelo para VIS y VIP”*.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. RenoBo, constituyó el Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP - PAS FCO con el objetivo de administrar los recursos originados por el pago compensatorio de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para la vivienda de interés social y prioritario.

Que, el parágrafo 5 del artículo 6 de la Resolución 940 de 2022 modificado por el artículo 1º de la Resolución 182 de 2025, establece que *“Las restituciones dinerarias de los proyectos financiados por el “Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP PAS FCO, se transferirán en restitución al fideicomiso, para ser ejecutados nuevamente en el desarrollo de los proyectos VIP/VIS promovidos por el Distrito. Así, los proyectos deberán restituir el porcentaje de los recursos recibidos al PAS FCO que defina el Comité fiduciario del “Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP-PAS FCO” y su destinación estará afecta al artículo 1 de la presente Resolución”*; sin embargo, este debe ser ajustado en consideración a la

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

naturaleza jurídica de los aportes, restituciones de aportes y los respectivos títulos de transferencia dentro de la ejecución del contrato de fiducia mercantil.

Que, de acuerdo con el Otro sí al Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre RenoBo y la Fiduciaria Colpatría (Patrimonio Autónomo), *"PARÁGRAFO CUARTO. - Los Ingresos Operacionales derivados de los retornos de la inversión de las cargas urbanísticas una vez utilizadas, en cumplimiento de su función urbanística, en la ejecución de proyectos y/o actividades descritas en el parágrafo anterior, junto con sus excedentes financieros, se deben computar y registrar como ingreso a favor de la ERU y por tanto realizar el reconocimiento del derecho fiduciario a que haya lugar, para lo cual EL FIDECOMITENTE GESTOR determinará, mediante instrucción fiduciaria, la disposición de los mismos con destino a otro patrimonio autónomo afecto a algún proyecto liderado o gestionado por la ERU, en el que sea fideicomitente, o con destino a la misma ERU (...)"*

Que así mismo, en Memorando de Entendimiento suscrito por la Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano el 30 de junio de 2020, se puede concluir que los recursos que son manejados por el Fondo, en cumplimiento de la obligación de compensación ya mencionada, son gestionados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (en el marco de la administración del PAS-FCO) y sólo se contabilizarán como recursos propios de la Empresa los ingresos obtenidos como resultado de su gestión. Lo anterior, dado que una vez invertidos y gestionados los recursos recibidos por terceros en cumplimiento de la obligación urbanística, los excedentes o rendimientos que se obtengan de esta gestión ya no son recursos aportados por terceros y administrados por el patrimonio autónomo como vehículo para su recaudo, sino recursos obtenidos por las actividades desarrolladas por la entidad gestora, y por tanto no se restituyen al patrimonio autónomo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

Artículo 1.- Modificar el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025 que modifica la Resolución 940 de 2022, *"Por medio de la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones"*, en el sentido de modificar su parágrafo 5 y suprimir su parágrafo 6, el cual quedará así:

"Artículo 6° Destinación de los recursos del pago compensatorio. De acuerdo con lo señalado en el artículo 528 del Decreto Distrital 555 de 2021, los recursos que sean recaudados, en virtud de la obligación de destinar porcentajes de suelo o su equivalente en metros cuadrados de construcción para VIP y VIS, podrán ser destinados en suelo urbano o rural, para la compra y habilitación de suelo, promoción, y desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, entre cuyas actividades se encuentran, las de: (i) Adquisición predial; predios completos o porcentajes de suelo representados en derechos fiduciarios (ii) Actuaciones de urbanización, incluida la elaboración de estudios y diseños para obras de urbanismo, estructurales, arquitectónicas y/o de redes; (iii) mitigación de impactos (iv) Gestión y habilitación de suelo para desarrollo de programas y/o proyectos de vivienda VIS/VIP; (iv) Trámites de licenciamiento de urbanismo y construcción; (vi) Interventoría; (vii). En cumplimiento del artículo 388 de Decreto 555 de 2021, un porcentaje del cumplimiento de la obligación VIS/VIP se destinará exclusivamente para el reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, (v) Modelos asociativos con operadores urbanos y particulares que busquen la gestión, habilitación y efectiva de suelo para construcción de vivienda VIS/VIP. (vii) Adquisición, gestión y habilitación de suelo para desarrollo de programas y/o proyectos de vivienda VIS/VIP, incluidos los desarrollos inmobiliarios en edificaciones con potencial en reuso y/o vivienda pública en arrendamiento.

RESOLUCIÓN No. 1534 -DE 24 DIC 2025

“Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, “Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 “Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones”.

Para el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo se podrán celebrar los contratos, acuerdos, convenios u otros instrumentos que resulten necesarios para cumplir con la destinación determinada para los recursos del pago compensatorio.

Parágrafo 1. *Se priorizará la adquisición de suelo para proyectos VIS y VIP y solamente cuando no se cuente con la posibilidad de adquisición de suelo se podrá destinar los recursos del Fondo para las demás actividades.*

Parágrafo 2. *La Secretaría Distrital del Hábitat, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., definirán anualmente la priorización de los proyectos, programas, y planes en los cuales se invertirán los recursos dinerarios disponibles en el mecanismo "Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP PAS FCO", de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y las normas que lo reglamenten. En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 388 del Decreto Distrital 555 de 2021, para lo cual la Caja de Vivienda Popular podrá ser beneficiaria de unidades resultantes en los proyectos.*

Los proyectos que tengan un componente residencial VIS O VIP, desarrollados por los operadores urbanos que se definan en la normatividad vigente, podrán ser tenidos en cuenta en el proceso de priorización de los recursos dinerarios del mecanismo "Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP-PAS FCO", lo cual será definido por el Comité Fiduciario correspondiente. Para el desarrollo del componente residencial de dichos proyectos, se acudirá a los mecanismos asociativos que defina la Secretaría Distrital del Hábitat con las entidades pertinentes en cada caso.

Parágrafo 3. *Los recursos que se recauden podrán destinarse únicamente a los temas incluidos en el presente artículo y no podrán ser destinados a temas de funcionamiento de las entidades. Los rendimientos que generen los recursos derivados del cumplimiento de la obligación urbanística de provisión para VIS/VIP a través del pago compensatorio en el "Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP-PAS*

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

FCO", en donde se recaudan, se destinarán a los mismos propósitos de que trata el presente artículo.

Parágrafo 4. *La Secretaría Distrital del Hábitat y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., integrarán el comité fiduciario del "Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP - PAS FCO" o el que se constituya para la administración de los recursos, desde donde se fijará su destino de conformidad con la metodología y priorización de los proyectos y programas que la Entidades definan.*

Parágrafo 5. *Los recursos dinerarios disponibles en el mecanismo "Patrimonio Autónomo Subordinado Fondo de Compensaciones Obligados VIS/VIP-PAS FCO" podrán destinarse a la compra de suelo o su equivalente en derechos fiduciarios para proyectos VIS/VIP y sus usos complementarios al componente residencial VIS/VIP. Para efectos de la aplicación de este parágrafo se entiende por uso complementario aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica, de conformidad con lo establecido en el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021.*

En los proyectos con usos complementarios al componente residencial VIS/VIP, los recursos que sean recaudado, en virtud de la obligación de destinar porcentajes de suelo o su equivalente en metros cuadrados de construcción para VIS y VIP, serán destinados a la parte equivalente que corresponda al desarrollo de este tipo de viviendas.

En estos casos, el monto de estos recursos deberá ser definido por el Comité Fiduciario, atendiendo la viabilidad del proyecto específico y justificando la asignación de recursos de conformidad a las dispuesto en el presente artículo".

Artículo 2. *Las demás disposiciones de las Resoluciones 940 de 2022 y la 182 de 2025, continúan vigentes e incólumes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 y 2° de esta Resolución.*

RESOLUCIÓN No. 1534 DE 24 DIC 2025

"Por medio de la cual se modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, "Por la cual se modifica la Resolución 940 del 23 de diciembre de 2022 "Por la cual se adopta el reglamento para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado o su equivalente en metros cuadrados de construcción para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en los tratamientos urbanísticos de desarrollo, renovación y consolidación, a través de la alternativa de pago compensatorio en proyectos que gestione, participe o desarrolle Entidades Públicas, se regula su recaudo, administración y destinación y se dictan otras disposiciones".

Artículo 3. Publicidad. Publíquese el presente acto administrativo en el Registro Distrital de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 15 de la Ley 2080 de 2021, y publíquese en la página Web de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Artículo 4. Vigencia y Derogatorias. La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital, modifica el artículo 1 de la Resolución 182 de 2025, así como las demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los 24 días del mes de DIC del año 2025


VANESSA ALEXANDRA VELASCO BERNAL
Secretaria Distrital del Hábitat

Proyectó: Diego Alejandro Ríos -Contratista Subsecretaría Jurídica-SDHT 

Revisó: Iván Mejía -Director de Estructuración de Proyectos -SDHT 
Juan Carlos Mora Fierro-Director de Gestión de Suelo-SDHT 
Juan Francisco Forero -Contratista Subsecretaría Jurídica-SDHT

Aprobó: Alba Cristina Melo Gómez- Subsecretaría Jurídica SDHT 