 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

PONENCIA PROYECTO DE ACUERDO No. 971 DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE INCENTIVOS PARA ATRAER LA INVERSIÓN, GENERACIÓN DE EMPLEO Y DESARROLLO URBANO EQUITATIVO EN BOGOTÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

1. OBJETO DEL PROYECTO

Este proyecto de acuerdo tiene como propósito establecer lineamientos para la implementación de incentivos tributarios orientados a atraer inversión, dinamizar el crecimiento económico y promover la generación de empleo. Para ello, se contemplan: exenciones en el impuesto predial para los propietarios que aporten sus inmuebles a proyectos de vivienda en áreas de renovación urbana y decidan permanecer en el mismo proyecto, exenciones en el impuesto predial para la operación de proyectos de arrendamiento especializado que contribuyan a la formalización del mercado, y, descuentos en el impuesto de delineación urbana aplicables a proyectos de vivienda social, con el fin de potenciar su oferta en las zonas centrales de la ciudad.

2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA AUTORA PARA PRESENTAR EL PROYECTO DE ACUERDO

La autora del Proyecto de Acuerdo, la concejala Sandra Forero Ramírez sostiene que, aunque la construcción y las actividades inmobiliarias tienen un papel clave en la economía de Bogotá, su participación en el PIB ha caído de forma importante entre 2005 y 2024. La construcción de edificaciones pasó de 5,9 % a 3,9 %, las actividades inmobiliarias de 17,7 % a 12,7 % y las actividades especializadas de 10 % a 5 %. Esto muestra una pérdida de dinamismo en un sector que, por cada peso invertido, genera un efecto multiplicador de 2,2 veces en la economía y crea empleos adicionales en industria, comercio, transporte, minería y otros sectores.

2.1. IMPULSAR LA INVERSIÓN, EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EL EMPLEO, A PARTIR DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

2.1.1. DIAGNÓSTICO

El tratamiento de renovación urbana en Bogotá, definido en el POT 555 de 2021 para transformar áreas consolidadas y promover vivienda, ha tenido una implementación limitada debido a obstáculos financieros y de gestión. Si bien el POT amplió el suelo para renovación del 6,1 % al 21 %, las cargas urbanísticas se incrementaron notablemente (hasta el 60 % en proyectos de mayor edificabilidad), lo cual, junto con la dificultad de la gestión predial y la falta de incentivos para los propietarios, ha impedido el cierre financiero de muchos proyectos. Como resultado, entre 2008 y 2023, solo un 5.6 % de las licencias de vivienda nueva, un promedio de 1.735 unidades anuales, se desarrollaron bajo este tratamiento, demostrando su escaso dinamismo en la ciudad. (gráfico 1)


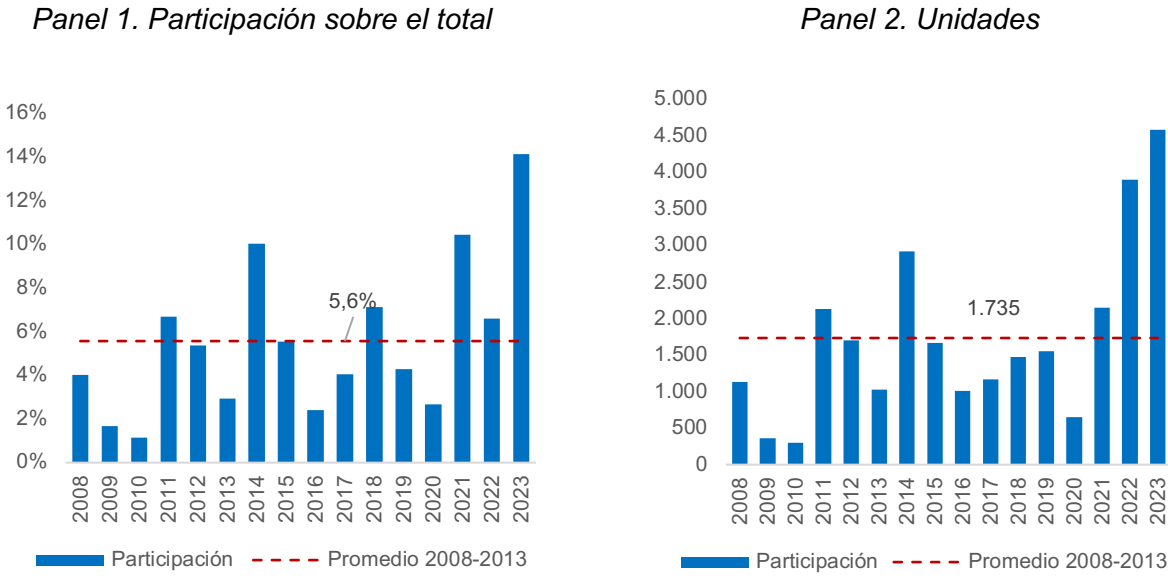
 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

Gráfico 1. Viviendas nuevas licenciadas en tratamiento de renovación urbana en Bogotá (2008-2023)



Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría Distrital de Planeación

Para la autora, la baja ejecución del tratamiento de renovación urbana en Bogotá está generando múltiples efectos negativos, pues frena el uso eficiente del suelo y limita la creación de vivienda formal, edificaciones sostenibles, parques y equipamientos, lo cual agrava el alto costo de vida en la ciudad. Este bajo dinamismo, evidenciado por el escaso licenciamiento de solo 4.827 viviendas entre 2023 y el primer semestre de 2024 (frente a la meta anual de 32.900 para el Plan de Hábitat 2023-2035), no solo pone en riesgo las metas de déficit habitacional, sino que también reduce el potencial de recaudo tributario y debilita el vital efecto multiplicador de la construcción en la generación de empleo. Adicionalmente, la inacción en este frente incrementa el riesgo de gentrificación, un impacto que la ciudad busca mitigar mediante medidas específicas de protección a moradores y actividades productivas establecidas en el Decreto 563 de 2023.

2.1.2. PROPUESTA REALIZADA POR LA AUTORA

El proyecto de acuerdo propone otorgar un descuento en el impuesto predial a los propietarios que aporten sus inmuebles como suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda en las áreas delimitadas de Renovación Urbana (6.905,8 hectáreas del Decreto 555 de 2021) o en Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS).

El objetivo central es fortalecer la autonomía financiera territorial, optimizar el recaudo e impulsar el crecimiento económico y la generación de empleo mediante la detonación de la construcción, facilitando la gestión predial y evitando la gentrificación al incluir a los propietarios originales.

El beneficio tributario propuesto consiste en un descuento total del 100% del impuesto predial durante los primeros cinco años de vigencia del proyecto, seguido por una fase de decrecimiento progresivo durante los siguientes cinco años, aplicando porcentajes de reducción del 80%, 60%, 40%, 20% y 10%, respectivamente. Este descuento tendrá una duración total de diez años y se aplicará específicamente sobre las unidades de vivienda resultantes que queden en propiedad de los aportantes de suelo (incluyendo sucesiones), contándose este periodo a partir de la generación de las matrículas inmobiliarias, y ajustándose su crecimiento anual según la normativa vigente.

2.1.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO ELABORADO POR LA AUTORA

2.1.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

Con el fin de cuantificar los impactos en materia de recaudo de esta medida, la autora elaboró una modelación que contempló los siguientes parámetros (Tabla 1)

Tabla 1. Parámetros considerados para la estimación

Elemento	Parámetro	Justificación y fuente
Participación vivienda de interés social en el total del mercado	76%	Participación estimada de viviendas sociales a 2035. Fuente: Plan del Hábitat y Servicios Públicos
Participación viviendas No VIS en el total del mercado	24%	Participación estimada de viviendas No VIS a 2035. Fuente: Plan del Hábitat y Servicios Públicos
Valor VIS (SMMLV)	175	Precio tope de la VIS en renovación urbana. Artículo 239 de la Ley 2294 de 2023
Valor No VIS (SMMLV)	500	Precio estimado de vivienda No VIS
Crecimiento precio de las viviendas	3.6%-3%	Los valores de las viviendas evolucionan según la inflación mediana esperada hasta 2026. A partir de 2027, se adopta como referencia una inflación del 3%,

		correspondiente al valor medio del rango meta de inflación. Fuente: Encuesta Mensual de Expectativas Económicas del Banco de la República de Colombia.
Tarifa	2,6%	Sobre el presupuesto inicial de la obra, pagado al declarar el anticipo, Fuente: Acuerdo 352 de 2008
Incidencia de materiales y equipos y mano de obra en el valor comercial	55,4%	Participación de materiales, equipo y mano de obra en la estructura de costos de un proyecto de vivienda. Fuente: DNP
Viviendas VIS estrato mayor igual a 4	21%	Porcentaje promedio de viviendas licenciadas en Bogotá de estrato igual o mayor a 4 en periodo 2022-2024. Se utiliza para estimar el número de VIS que contribuyen con el impuesto de delineación. Fuente: DANE
Tarifa	11,04 por mil	Correspondiente al grupo 103 de la actividad industrial Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda
Incidencia de materiales y equipos en el valor comercial	38.8%	Este factor se utiliza para determinar el pago del impuesto de ICA realizado por proveedores. Fuente: DNP
Tarifa	11,04 por mil	Correspondiente al grupo 204 de la actividad comercial (Secretaría Distrital de Hacienda,2025).
Tarifa predial residenciales	6,5-10,1 por mil	Acuerdo 648 de 2008
Promedio del valor de la razón de avalúo catastral/Avalúo comercial	70%	El valor derivado de este porcentaje se adopta como base gravable del impuesto predial Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
Valoración predial	4,6%	Crecimiento del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) para el grupo residencial urbano en el año 2024. Se asume constante en años siguientes. Se utiliza para evolucionar el valor de la base gravable del impuesto
Intensidad de mano de obra directa por cada VIS construida	1.57	Número de personas ocupadas de forma directa por cada VIS construida Fuente: Minvivienda
Intensidad de mano de obra directa por cada No VIS construida	2.78	Número de personas ocupadas de forma directa por cada No VIS construida Fuente: Minvivienda
Intensidad de mano de obra indirecta	2.17	Número de personas ocupadas de forma indirecta por cada vivienda construida Fuente: Minvivienda
Porcentaje de viviendas destinadas a los moradores actuales.	10%	Se toma como referencia la incidencia del valor del suelo, sin urbanismo en el proyecto. Fuente: DNP. Considerando que el POT actual establece acciones de protección a los moradores. Por ello, el propósito es que que todos los propietarios que aportaron predios residirán en el nuevo proyecto una vez finalizado.
Porcentaje de viviendas destinadas a la comercialización.	90%	Corresponde al porcentaje de viviendas destinadas a la comercialización.
Porcentaje de descuento para propietarios actuales/moradores	90%	Corresponde al descuento otorgado a los propietarios que aportaron el suelo. Por lo tanto, se aplica al 20% de las unidades del proyecto.

La autora menciona que el ciclo constructivo de los proyectos de renovación urbana genera varios impuestos distritales en momentos clave: en el momento 1, se causa el impuesto de delineación urbana con la obtención de la licencia de construcción; en el momento 2, se genera el Impuesto de Industria y Comercio (ICA) por la compra de materiales; en el momento 3, el ICA se causa nuevamente por la venta y escrituración de las unidades de vivienda; y finalmente, en el momento 4, los nuevos propietarios comienzan a pagar el impuesto predial.

La autora consideró 3 escenarios de ocurrencia para estimar el número de unidades de vivienda a construir en modalidad de renovación urbana (Tabla 2):

Tabla 2. Escenarios considerados en la estimación

Escenarios	Metodología de cálculo
Inercia	Representa la inercia del mercado, es decir, un escenario sin incentivos. Se estima con base en el comportamiento histórico de las viviendas licenciadas bajo el tratamiento de renovación urbana, utilizando datos de la Secretaría Distrital de Planeación (2008-2023). Se utilizan los datos de licencias como proxy de las iniciaciones, toda vez que según estudios de la SDH, las licencias de construcción se ejecutan en el mismo año, evidenciando una correlación con las iniciaciones con un rezago de dos períodos (Secretaría Distrital del Hábitat, 2019, pág. 9) o una alta probabilidad de ejecución en el trimestre de referencia para licencias aprobadas en los seis meses previos (Secretaría Distrital del Hábitat, 2020)
Medio (Mayor probabilidad de ocurrencia)	Considera el aumento en las unidades de vivienda que se daría si se aprovecha la disponibilidad actual del suelo bajo tratamiento de renovación urbana. Se calcula multiplicando los valores anuales del Escenario 1 por un factor de 3.5, que corresponde al incremento porcentual del suelo destinado a renovación urbana, pasando del 6% en el POT 190 de 2004 al 21% en el POT 555 de 2021.
Potencial	Representa el potencial de iniciación de viviendas nuevas en tratamiento de renovación, según lo estimado en el Plan del Hábitat y Servicios Públicos de Bogotá. Se calcula tomando las estimaciones del techo global de iniciaciones de vivienda del Plan del Hábitat y aplicando un factor del 50%, correspondiente al porcentaje de viviendas proyectadas en tratamiento de renovación urbana.

2.1.3.2. RESULTADOS DEL ANÁLISIS ELABORADO POR LA AUTORA

Para la autora, el costo tributario de la medida se limita al total del impuesto predial que el distrito deja de percibir debido al descuento otorgado en las unidades de vivienda durante los diez años del beneficio. Sin embargo, los beneficios superan ampliamente estos costos, ya que incluyen ingresos provenientes del impuesto de delineación urbana, el ICA (por materiales y venta), el pago del impuesto predial descontado durante los primeros diez años y el predial completo posterior. Al proyectar el escenario más probable, se espera al inicio 138.048 viviendas bajo el tratamiento de renovación urbana en la próxima década, las cuales generarían un flujo de ingresos tributarios de \$5.307.788 millones, mientras que los costos ascenderían a solo \$371.464 millones, representando únicamente el 7% de los beneficios totales. (Ver Tabla 3)

Tabla 3. Análisis de costos y beneficios fiscales-Escenario medio. Cifras en millones de pesos corrientes

Año t	Total viviendas	Viviendas adicionales	Costo predial	Beneficios				
				Delineación Urbana	ICA materiales	ICA venta	Predial descuento	Total

1	11.485	7.855	\$ 0	\$ 24.852	\$ 13.052	\$ 0	\$ 0	\$ 37.903
2	12.001	8.208	\$ 0	\$ 26.904	\$ 14.130	\$ 33.639	\$ 0	\$ 74.673
3	12.516	8.561	\$ 2.062	\$ 28.902	\$ 15.179	\$ 36.417	\$ 14.892	\$ 95.391
4	13.032	8.913	\$ 4.389	\$ 30.995	\$ 16.278	\$ 39.121	\$ 31.700	\$ 118.094
5	13.547	9.266	\$ 7.005	\$ 33.188	\$ 17.430	\$ 41.954	\$ 50.592	\$ 143.164
6	14.063	9.618	\$ 9.916	\$ 35.484	\$ 18.636	\$ 44.922	\$ 71.616	\$ 170.659
7	14.578	9.971	\$ 13.247	\$ 37.888	\$ 19.899	\$ 48.031	\$ 95.670	\$ 201.488
8	15.094	10.324	\$ 16.929	\$ 40.405	\$ 21.220	\$ 51.285	\$ 122.267	\$ 235.178
9	15.609	10.676	\$ 20.990	\$ 43.038	\$ 22.603	\$ 54.692	\$ 151.592	\$ 271.925
10	16.125	11.029	\$ 25.499	\$ 45.794	\$ 24.050	\$ 58.256	\$ 184.161	\$ 312.261
11			\$ 30.533	\$ 0	\$ 0	\$ 61.986	\$ 220.513	\$ 282.499
12			\$ 36.095				\$ 260.687	\$ 260.687
13			\$ 34.523				\$ 274.988	\$ 274.988
14			\$ 32.611				\$ 290.138	\$ 290.138
15			\$ 30.326				\$ 306.188	\$ 306.188
16			\$ 27.662				\$ 323.172	\$ 323.172
17			\$ 24.427				\$ 341.257	\$ 341.257
18			\$ 20.732				\$ 360.396	\$ 360.396
19			\$ 16.541				\$ 380.650	\$ 380.650
20			\$ 11.745				\$ 402.128	\$ 402.128
21			\$ 6.233				\$ 424.950	\$ 424.950
Total	138.048	94.421	\$ 371.464	\$ 347.450	\$ 182.478	\$ 470.303	\$ 4.307.557	\$ 5.307.788

Fuente: Elaboración propia

2.1.4. BENEFICIOS ADICIONALES

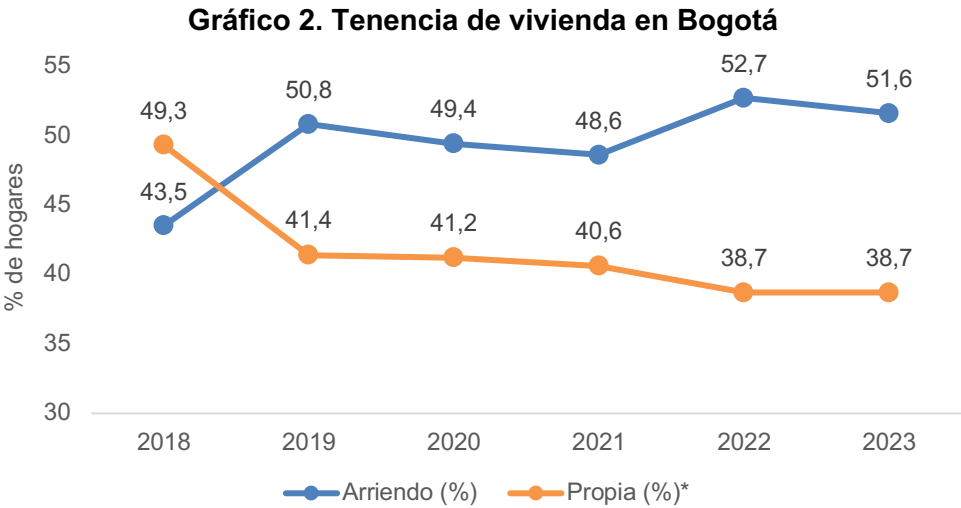
Para la autora, estas medidas de renovación urbana permiten un fuerte impacto económico y urbano: el volumen de vivienda proyectado generaría más de 250 mil empleos directos y cerca de 300 mil indirectos, apalancando inversiones por más de 60 billones de pesos y una alta demanda de insumos. Al concentrarse en 6.612,7 hectáreas ya urbanizadas, se optimiza el uso del suelo, se evita la expansión descontrolada, se ahorran costos al Distrito frente a la provisión de infraestructura en la periferia, se recuperan áreas deterioradas y se impulsa la construcción de vivienda formal (VIS y No VIS) con criterios de sostenibilidad, lo que contribuye a estabilizar los precios de la vivienda y reducir el costo de vida.

Además, la generación de vivienda en zonas de renovación favorece la creación de parques y zonas verdes, reduce distancias y ayuda a disminuir la contaminación del aire. Al mismo tiempo, el descuento en el impuesto predial se convierte en un incentivo para que los residentes permanezcan en el territorio después de ejecutado el proyecto, lo que contribuye a mitigar la gentrificación y se articula con el Decreto 563 de 2023, que establece instrumentos de protección a moradores y actividades productivas mediante planes de gestión social, participación de los propietarios y derechos preferenciales de retorno.

2.2. INVERSIÓN INMOBILIARIA Y OPORTUNIDADES FISCALES PARA BOGOTÁ: DESARROLLO DEL MERCADO DE PROYECTOS MULTIFAMILIARES EN RENTA ESPECIALIZADA.

2.2.1. DIAGNÓSTICO DE LA AUTORA

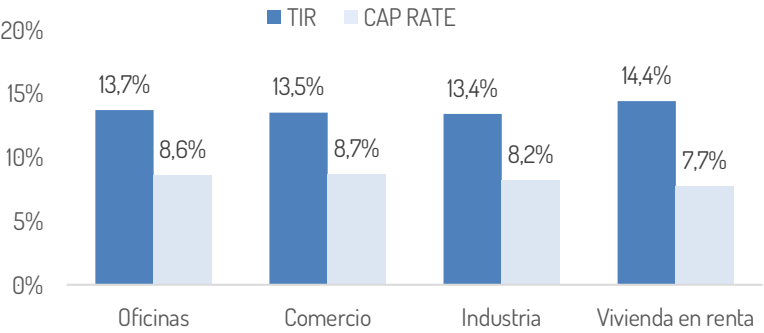
Colombia es el país latinoamericano con mayor porcentaje de hogares viviendo en arriendo. En Bogotá la modalidad de arrendamiento es predominante en la tenencia de la vivienda; en 2023 se registraron 1,4 millones de hogares bajo esta modalidad (51,6% del total). En 11 de las 19 localidades la tasa de arrendamiento es superior al 50%.



Fuente: Elaboración Camacol ByC con base en DANE.

En Colombia el mercado de arriendo mueve cerca de \$46 billones al año, de los cuales más de \$14 billones son en Bogotá, pero la mayoría de las operaciones son entre personas y casi no existe oferta gestionada por propietarios y operadores profesionales. Mientras en otros países la vivienda en renta es el principal activo inmobiliario y ciudades como Ciudad de México y Santiago de Chile ya tienen miles de unidades de renta especializada y un fuerte crecimiento proyectado, en Colombia este mercado está prácticamente inexplorado. Aunque existen fondos de capital, fondos inmobiliarios y titularizadoras que administran activos por más de \$35 billones y muestran interés en invertir en vivienda en renta, la brecha en costos de financiación y rentabilidad frente a segmentos como oficinas, comercio o bodegas ha impedido que esa inversión se materialice. Prueba de ello es que hoy en Bogotá solo hay un proyecto de renta especializada en operación, con 130 unidades.

Gráfico 3. Comparación de TIR y Cap rates en productos activos inmobiliarios



Fuente: Logan Valuation.

Para la autora, el modelo de vivienda en renta especializado se distingue del modelo tradicional de arriendos por ser una inversión inmobiliaria con características específicas: el inmueble tiene un único propietario (generalmente una entidad o vehículo de inversión), está destinado en su totalidad a la renta y es operado de forma profesional.

Aquí está la comparación de ambos modelos planteada por la autora:

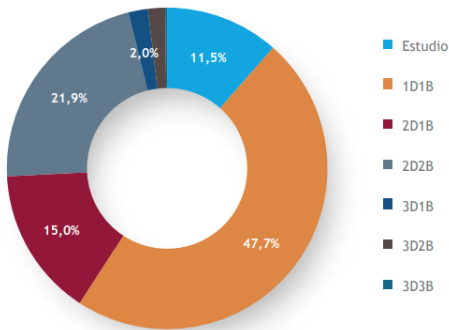
Tabla 4. Diferencias entre el mercado actual de arriendo y el arrendamiento especializado

Mercado actual de arriendo	Arrendamiento especializado
Edificios sin operación profesional – deterioro en el tiempo	Edificios operados por compañías especializadas
Negocio entre personas – informalidad	Negocio con una empresa especializada en arrendamientos – formalidad
Nueva oferta depende del mercado de venta - ciclos de vivienda en venta	Nueva oferta depende del mercado de arriendos – anticíclico
Propiedad atomizada – personas	Propiedad única con dueño institucional – fondos, fideicomisos

Fuente: Domus Capital

La autora hace la aclaración de que, este modelo de renta no es vivienda turística ni coliving, así que no compite con hoteles ni con plataformas de rentas cortas. Está pensado para arriendos de larga estancia y para atender nichos específicos como vivienda asistida para adultos mayores, vivienda estudiantil y proyectos multifamiliares para distintos tipos de familia. Según el informe “Mercado de Renta Residencial Multifamily” de BDO, en Chile este tipo de arriendo especializado alcanzó a finales de 2024 un stock de 46.773 unidades con distintas configuraciones de habitaciones y baños, ajustadas a las tendencias demográficas y a las necesidades de los hogares.

Gráfico 4. Distribución de unidades por tipología en el mercado multifamily en Chile



Fuente: BDO.

Por último, concluye la autora, que, a nivel local, “un gestor inmobiliario de proyectos de renta multifamiliar maneja un portafolio compuesto por 25 % de unidades tipo loft (34–38 m²), 59 % de apartamentos de un dormitorio (45–70 m²) y 16 % de dos dormitorios (72–86 m²). Con base en la experiencia internacional, se identifican tres tipos de incentivos para impulsar la vivienda en renta especializada: sobre el predial, sobre la deuda y sobre las cargas urbanísticas. En esta propuesta se prioriza el impuesto predial, ya que es uno de los costos más altos en la operación de estos activos y puede representar entre el 20 % y el 30 % de los costos totales.”

2.2.2. PROPUESTA DE LA AUTORA

Para promover el desarrollo del modelo de arrendamiento especializado, la autora propone un esquema de incentivos tributarios y requisitos de cumplimiento. El beneficio central es un descuento del impuesto predial que asciende al 90% durante los primeros cinco años de operación del proyecto, seguido de una reducción progresiva durante los cinco años posteriores (70%, 50%, 30%, 20% y 10%). Este estímulo busca impulsar una nueva línea de desarrollo inmobiliario, la inversión y el empleo, sin generar egresos directos para la ciudad. Para garantizar que el beneficio cumpla su objetivo, los proyectos postulados (en un periodo de cinco años) deben cumplir con cinco requisitos principales: 1) tener al menos 50 unidades residenciales y mantener el 100% bajo propiedad única para renta, 2) contar con la matrícula de arrendadores de la Secretaría del Hábitat, 3) obtener una certificación de construcción sostenible (como LEED o BREAM), 4) la prohibición de vender unidades individuales durante el periodo del beneficio, y 5) los proyectos solo podrán aplicar al descuento cuando acrediten su fase de operación.

2.2.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO REALIZADO POR LA AUTORA

2.1.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

La autora considera que, durante la fase de construcción, se genera un flujo significativo de recursos fiscales a través de los impuestos de Delineación Urbana y el Impuesto de Industria y Comercio (ICA) por el uso de materiales y servicios. Luego, en la operación de los proyectos de arriendo especializado, se activa una cadena de tributación continua mediante el pago de tributos adicionales como el ICA, generado por actividades de arrendamiento formal, administración y mantenimiento de las unidades.

La modelación del impacto del beneficio fiscal propuesto se realiza teniendo en cuenta los siguientes parámetros y supuestos:

Tabla 5. Parámetros de la modelación

Parámetros		
Número unidades	30,000	
Tarifa ICA arrendamientos	9,66 por mil	
Tarifa ICA materiales	11,1 por mil	
Tarifa delineación urbana	2,6%	
Tarifa Predial residenciales	6,6 - 7,6 por mil	
Tarifa Predial multifamiliar	9,5 por mil	
Incremento arrendamientos	4%	
Valoración predial	6.0%	
Canon de arrendamiento y servicios conexos*	1.3%	
*Se incluyen servicios que presta el operador profesional frente al mantenimiento de unidades privadas y acceso a ciertas zonas comunes	Supuestos	
	Incidencia materiales en valor comercial	55%
	Incidencia suelo en valor comercial	20%
	Incidencia materiales MO y equipo en costos	67%

Fuente: Camacol Bogotá y Cundinamarca

2.1.3.2. RESULTADOS DEL ANÁLISIS ELABORADO POR LA AUTORA

La autora concluye que la tabla 2 “muestra la modelación del flujo de recaudo por tipo de impuesto con y sin el beneficio. El desarrollo de 30 mil viviendas en la modalidad de multifamiliares en renta

especializada en Bogotá en los próximos 5 años generaría un flujo de ingresos tributarios para el Distrito de \$1,72 billones durante su construcción y operación hasta el año 2039.”

Tabla 6. Análisis de costos y beneficios fiscales (millones de pesos)

Año	Unidades	Costos	Beneficios				Total
		Predial	Delineación Urbana	ICA materiales	ICA arrendamiento	Predial	
2025							
2026	6.000	\$ 23.085	\$ 47.034	\$ 16.335	\$ 0	\$ 2.565	\$ 65.934
2027	6.000	\$ 48.017	\$ 48.915	\$ 16.988	\$ 4.069	\$ 5.335	\$ 75.308
2028	6.000	\$ 74.906	\$ 50.872	\$ 17.668	\$ 8.463	\$ 8.323	\$ 85.326
2029	6.000	\$ 103.870	\$ 52.907	\$ 18.375	\$ 13.202	\$ 11.541	\$ 96.025
2030	6.000	\$ 135.031	\$ 55.023	\$ 19.110	\$ 18.307	\$ 15.003	\$ 107.444
2031		\$ 134.191			\$ 23.800	\$ 21.845	\$ 45.645
2032		\$ 126.576			\$ 24.752	\$ 35.701	\$ 60.453
2033		\$ 111.387			\$ 25.742	\$ 57.381	\$ 83.123
2034		\$ 91.270			\$ 26.771	\$ 84.249	\$ 111.020
2035		\$ 65.714			\$ 27.842	\$ 116.825	\$ 144.668
2036		\$ 41.765			\$ 28.956	\$ 148.076	\$ 177.032
2037		\$ 23.692			\$ 30.114	\$ 173.743	\$ 203.857
2038		\$ 12.320			\$ 31.319	\$ 193.012	\$ 224.331
2039		\$ 4.271			\$ 32.571	\$ 209.275	\$ 241.846
Total		\$ 996.095	\$ 254.751	\$ 88.476	\$ 295.907	\$ 1.082.876	\$ 1.722.010

Fuente: Estimaciones Camacol Bogotá y Cundinamarca

Para la autora, este modelo impulsa de manera significativa la generación de empleo formal tanto en la etapa de construcción como en la operación de los proyectos, activando cadenas productivas ligadas a la fabricación de materiales, el transporte, los servicios especializados y, posteriormente, a labores de administración, seguridad, mantenimiento y otros servicios complementarios. Según las estimaciones, la producción de 30.000 viviendas con vocación de arriendo especializado implicaría inversiones por \$13,2 billones en la ciudad, de los cuales \$7,3 billones corresponderían a la demanda de insumos en 34 subsectores encadenados, y permitiría dinamizar la creación de cerca de 94.000 empleos anuales entre directos e indirectos.

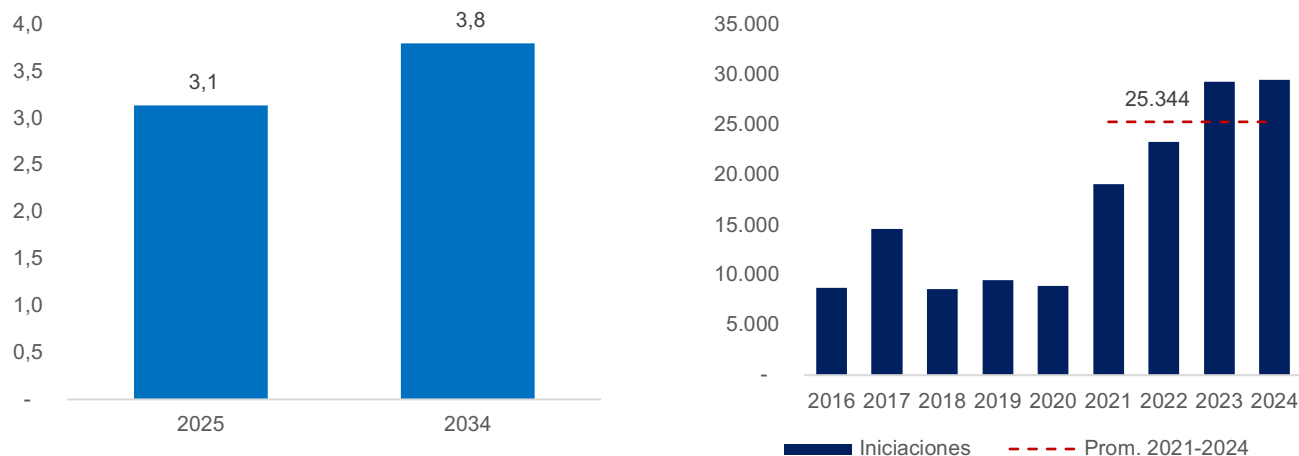
2.3. SUPERACIÓN DE INEQUIDADES TERRITORIALES A PARTIR DE LA PROMOCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL FORMAL

2.3.1. DIAGNÓSTICO

Para la autora, el diagnóstico muestra que Bogotá enfrenta un desequilibrio crítico entre la oferta y la demanda de vivienda para la década 2025-2034: se proyecta la creación de 75.000 nuevos hogares al año, llevando el total urbano a 3,8 millones, en un contexto donde ya existen 20.000 hogares sin vivienda y 276.000 en hacinamiento mitigable. El principal reto es la capacidad de pago, pues el 77 % de los hogares gana menos de cuatro salarios mínimos, de modo que tres de cada cuatro nuevas familias necesitarán vivienda social, mientras que el ritmo actual de construcción, con un promedio de 25.344 viviendas sociales anuales entre 2021 y 2024, resulta claramente insuficiente frente a la magnitud de la demanda. (Gráfico 5)

Gráfico 5. Formación de hogares y producción de vivienda social

Panel 1. Número de hogares en Bogotá 2025 - 2034 (Cifras en miles)



Panel 2. Viviendas de interés social iniciadas 2016-2024

Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría Distrital de Planeación

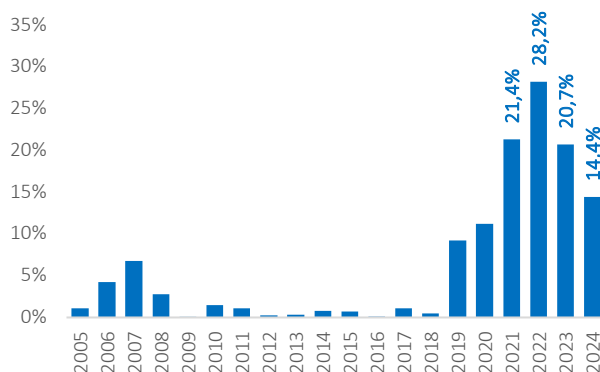
Según la autora, uno de los principales frenos a la producción de vivienda es el alto costo de construcción, en el que inciden impuestos como la delineación urbana que hoy grava la vivienda social nueva en estratos superiores a 4. Aunque el POT exige incluir VIS y VIP en suelos de renovación y consolidación, donde se proyecta el 85 % de las viviendas, permite compensar esa obligación pagando en dinero para desarrollarlas en otro lugar, lo que desincentiva la vivienda social en zonas bien ubicadas. Esto se agrava porque una parte importante de esos suelos se encuentra en estratos altos (16 % en renovación y 25 % en consolidación) y termina limitando que la VIS en estratos mayores a 4 haya representado solo el 21 % de este segmento entre 2021 y 2024. (Gráfico 6)

Tabla 7. Proyección viviendas iniciadas por tratamiento y porcentaje de área estratos mayores a 4

Tratamiento Urbanístico	Unidades	% área estratos mayores a 4
Renovación	394.804	16%
Consolidación	233.348	25%
Desarrollo	97.747	7%
Mejoramiento	51.991	0%
Conservación	4.004	28%
Total	781.899	

Gráfico 6.

Participación de viviendas de interés social de estratos mayores a 4 licenciadas sobre el total VIS 2005-2024



Fuente: Elaboración propia con base en la Secretaría Distrital del Hábitat, IDECA y DANE

Esto ha llevado a que la vivienda social se siga concentrando en zonas periféricas o de estratos bajos, lo que profundiza la segregación socioeconómica. Por eso es fundamental definir incentivos para vivienda inclusiva que atraigan a los desarrolladores privados, especialmente en áreas estratégicas como las zonas de influencia de la Primera Línea del Metro de Bogotá, clave para detonar la renovación urbana.

2.3.2. PROPUESTA DE LA AUTORA

La autora propone extender por diez años la exención del impuesto de delineación urbana a todos los proyectos de vivienda de interés social y prioritario, sin importar el estrato, y otorgar a las VIS/VIP que se construyan en estratos superiores a 4 un descuento del 65 % en la tarifa de este impuesto, siempre que incorporen criterios de sostenibilidad conforme al Decreto 582 de 2023 y cumplan con el área mínima definida en el POT. Con ello se busca aumentar la oferta de VIS y VIP en áreas centrales de la ciudad, favorecer el desarrollo “en sitio” en lugar de la compensación en otros suelos y, al mismo tiempo, impulsar el crecimiento económico, la generación de empleo y el acceso a vivienda formal.

2.3.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO ELABORADO POR LA AUTORA

2.3.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

Con el fin de cuantificar los impactos en materia de recaudo de esta medida, la autora llevó a cabo una modelación que contempló los siguientes parámetros (Tabla 8)



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

Tabla 8. Parámetros considerados para la estimación

Elemento	Parámetro	Justificación y fuente
Participación vivienda de interés social en el total del mercado	76%	Participación estimada de viviendas sociales a 2035. Fuente: Plan del Hábitat y Servicios Públicos
Viviendas VIS estrato mayor igual a 4	21%	Porcentaje promedio de viviendas licenciadas en Bogotá de estrato igual o mayor a 4 en periodo 2022-2024. Se utiliza para estimar el número de VIS que contribuyen con el impuesto de delineación. Fuente: DANE
Valor VIS (SMMLV)	150	Precio tope de VIS en Bogotá. Artículo 239 de la Ley 2294 de 2023
Crecimiento precio de las viviendas	3.6%-3%	Los valores de las viviendas evolucionan según la inflación mediana esperada hasta 2026. A partir de 2027, se adopta como referencia una inflación del 3%, correspondiente al valor medio del rango meta de inflación. Fuente: Encuesta Mensual de Expectativas Económicas del Banco de la República de Colombia.
Tarifa	2,6%	Sobre el presupuesto inicial de la obra, pagado al declarar el anticipo, Fuente: Acuerdo 352 de 2008
Incidencia de materiales y equipos y mano de obra en el valor comercial	55,4%	Participación de materiales, equipo y mano de obra en la estructura de costos de un proyecto de vivienda. Fuente: DNP
Tarifa	11,04 por mil	Correspondiente al grupo 103 de la actividad industrial Fuente: Secretaría Distrital de Hacienda
Incidencia de materiales y equipos en el valor comercial	38.8%	Este factor se utiliza para determinar el pago del impuesto de ICA realizado por proveedores. Fuente: DNP
Tarifa	11,04 por mil	Correspondiente al grupo 204 de la actividad comercial (Secretaría Distrital de Hacienda,2025).
Tarifa predial residenciales	6,5-10,1 por mil	Acuerdo 648 de 2008
Promedio del valor de la razón de avalúo catastral/Avalúo comercial	70%	El valor derivado de este porcentaje se adopta como base gravable del impuesto predial Fuente: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
Valoración predial	4,6%	Crecimiento del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) para el grupo residencial urbano en el año 2024. Se asume constante en años siguientes. Se utiliza para evolucionar el valor de la base gravable del impuesto
Intensidad de mano de obra directa por cada VIS construida	1.57	Número de personas ocupadas de forma directa por cada VIS construida Fuente: Minvivienda
Intensidad de mano de obra directa por cada No VIS construida	2.78	Número de personas ocupadas de forma directa por cada No VIS construida Fuente: Minvivienda
Intensidad de mano de obra indirecta	2.17	Número de personas ocupadas de forma indirecta por cada vivienda construida Fuente: Minvivienda

En complemento, la autora señala que el ciclo constructivo de los proyectos genera impuestos distritales en cuatro momentos: primero, el impuesto de delineación urbana al obtener la licencia e iniciar la obra; luego, el ICA por la compra de materiales; más adelante, un nuevo ICA al

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

momento de la escrituración y venta de las unidades; y finalmente, el pago del impuesto predial por parte de los nuevos propietarios. A partir de esta secuencia, la estimación de las unidades adicionales de vivienda de interés social en estratos superiores a 4 se construyó con base en cuatro escenarios de referencia y un contrafactual: el aumento observado en las VIS licenciadas en estratos 1 a 3 tras el Decreto 89 de 2008, que otorgó por diez años la exención del impuesto de delineación urbana para este tipo de vivienda. (Tabla 9):

Tabla 9. Escenarios considerados en la estimación


Escenarios	Metodología de cálculo
Escenario 1 (Promedio)	Se estima un aumento del 20,5% en el número de viviendas licenciadas en estratos superiores a 4. Para este incremento se tomó como referencia el aumento promedio de las unidades licenciadas para vivienda de interés social en estratos 1 a 3 durante los diez años de la medida (2009-2018)
Escenario 2	Se estima un aumento del 24,4% en el número de viviendas licenciadas en estratos superiores a 4. Para este incremento se tomó como referencia el aumento promedio de las unidades licenciadas para vivienda de interés social en estratos 1 a 3 durante los siete primeros años de la medida 2009-2015.
Escenario 3	Se estima un aumento del 29% en el número de viviendas licenciadas en estratos superiores a 4. Para este incremento se tomó como referencia el aumento promedio de las unidades licenciadas para vivienda de interés social en estratos 1 a 3 durante los cinco primeros años de la medida 2009-2013.
Escenario 4	Se estima un aumento del 34,5% en el número de viviendas licenciadas en estratos superiores a 4. Para este incremento se tomó como referencia el aumento promedio de las unidades licenciadas para vivienda de interés social en estratos 1 a 3 durante los dos primeros años de la medida 2009-2010.

2.3.3.2. RESULTADOS DEL ANÁLISIS ELABORADO POR LA AUTORA

La autora explica que el costo tributario de la medida corresponde a los impuestos de delineación urbana que el Distrito dejaría de recibir por el descuento aplicado a las viviendas sociales en estratos mayores a 4 durante los diez años del beneficio. En contraste, los beneficios fiscales incluyen los ingresos por ICA de materiales, el ICA de las ventas de las unidades y el impuesto predial asociado a estas viviendas. Bajo el escenario de ocurrencia más probable, se proyecta el inicio de 9.006 viviendas sociales en estratos 4 o superiores en la próxima década, las cuales generarían un flujo de ingresos tributarios estimado en \$263.384 millones hasta el final de la medida, cuando deje de aplicarse a las viviendas iniciadas en el año 10. (Ver Tabla 10)

Tabla 10. Análisis de costos y beneficios fiscales-Escenario promedio. Cifras en millones de pesos corrientes

t	Unids. Totales	Unids. Adicionales	Costo	Beneficio				
			Delineación urbana	Delineación urbana	ICA materiales	ICA venta	Predial completo	Total
1	9,141	1,556	19,060	10,263	1,975	-	-	12,238
2	8,108	1,380	17,516	9,432	1,815	3,950	-	15,197

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

3	7,515	1,279	16,722	9,004	1,733	3,630	1,577	15,944
4	7,991	1,360	18,315	9,862	1,898	3,465	3,098	18,323
5	8,433	1,436	19,908	10,720	2,064	3,795	4,645	21,224
6	9,119	1,553	22,173	11,939	2,299	4,128	6,397	24,763
7	11,610	1,977	29,077	15,657	3,014	4,598	8,415	31,684
8	12,978	2,209	33,478	18,027	3,469	6,029	10,721	38,246
9	12,307	2,095	32,700	17,608	3,389	6,938	13,732	41,667
10	11,367	1,935	31,108	16,751	3,224	6,778	17,346	44,098
Total	98,569	16,780	240,058	129,262	24,880	43,312	65,930	263,384

Fuente: Elaboración propia

Para la autora, “el descuento del 65% asegura que el Distrito no vea comprometido el recaudo, como ocurriría con un beneficio mayor, y al mismo tiempo maximiza el incentivo para que la vivienda social se construya en sitio, en lugar de ser compensada en dinero” (Tabla 11).

Tabla 11. Análisis de costos y beneficios fiscales-Calibración de descuentos. Cifras en millones de pesos corrientes

Descuento	Tarifa	Costos	Beneficio				Balance	
		Delineación urbana	Delineación urbana	ICA materiales	ICA venta	Predial completo		Total
0%	2,6%	369.321		24.883	43.318	65.947	134.148	-235.173
65%	0,91%	240.059	129.262	24.883	43.318	65.947	263.411	23.352
50%	1,30%	184.660	184.660	24.883	43.318	65.947	318.809	134.148
25%	1,95%	92.330	276.991	24.883	43.318	65.947	411.139	318.809


2.3.4. BENEFICIOS ADICIONALES

La autora concluye que, el volumen de vivienda proyectado generaría cerca de 154.753 empleos directos y 213.895 indirectos, junto con una inversión de \$25,6 billones y una demanda de insumos de \$12,8 billones. Además, la vivienda social contribuye a crear parques y zonas verdes que ayudan a reducir la contaminación del aire y, al localizarse en zonas centrales, disminuye la segregación socioeconómica, amplía la oferta para hogares de menores ingresos, estabiliza los precios y reduce el costo de vida.

5. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INICIATIVA ELABORADO POR LA AUTORA

La autora de este proyecto de acuerdo lo sustenta jurídicamente en la siguiente normatividad:

5.1 De orden internacional y Constitucional:

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

La iniciativa se alinea globalmente con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 (específicamente los ODS 8, 10, 11 y 16) y la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat. Estos instrumentos buscan promover el crecimiento económico, reducir desigualdades, fomentar la urbanización inclusiva y evitar la gentrificación.

A nivel constitucional, el proyecto se respalda en el Estado Social de Derecho y la autonomía de las entidades territoriales¹. Se destacan el derecho a la vivienda digna², la protección del espacio público³ y la libertad económica con responsabilidad social⁴. Además, se legitima la facultad de los concejos distritales para establecer y regular contribuciones fiscales⁵.

5.2 Del orden legal:

En el orden legal, la propuesta se sustenta en la normativa de desarrollo territorial y vivienda⁶, que faculta a los municipios para crear instrumentos de gestión del suelo, programas de renovación urbana e incentivos tributarios. También se citan las leyes que regulan el procedimiento tributario territorial⁷ y prohíben la delegación de la administración de tributos a terceros⁸, asegurando que los incentivos propuestos respeten el equilibrio fiscal y la legalidad administrativa.

5.4 Del orden Distrital

En el marco de la planeación estratégica de la ciudad, el proyecto se alinea con el Acuerdo 927 de 2024 - **Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura"**, específicamente con el Programa 19. **Desarrollo empresarial, productividad y empleo**, el cual busca posicionar a Bogotá como destino de inversión, fortalecer el tejido empresarial y potenciar sectores clave como el turismo y los servicios. Asimismo, se vincula al Programa 33. **Fortalecimiento institucional para un Gobierno confiable**, enfocado en mejorar las capacidades de las entidades distritales para responder a las necesidades ciudadanas. Este Acuerdo también habilita la creación de incentivos para la vivienda formal⁹, promueve proyectos de arrendamiento especializado¹⁰ y establece una Comisión de Expertos para revisar la optimización del recaudo tributario¹¹.

En materia fiscal, la iniciativa respeta el marco regulatorio definido por el Decreto Distrital 807 de 1993 "Por el cual se armonizan el procedimiento y la administración de los tributos distritales con el Estatuto Tributario Nacional y se dictan otras disposiciones", así como el Decreto Distrital 352 de 2002 "Por el cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria vigente, incluyendo las modificaciones generadas por la aplicación de nuevas normas nacionales que se deban

¹ Arts. 1, 287 y 317, CP.

² Art. 51, CP.

³ Art. 82, CP.

⁴ Art. 333, CP.

⁵ Art. 338, CP.

⁶ Ley 388 de 1997 y Ley 2079 de 2021.


⁷ Ley 788 de 2002.

⁸ Ley 1386 de 2010.

⁹ Artículo 164, Acuerdo Distrital 927 de 2024.

¹⁰ Artículo 166, Acuerdo Distrital 927 de 2024.

¹¹ Artículo 230, Acuerdo Distrital 927 de 2024.

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital". Estas normas ratifican la competencia del Concejo Distrital para imponer, reformar o eliminar tributos, reafirmando el deber ciudadano de contribuir al financiamiento de la ciudad.

Finalmente, en cuanto al ordenamiento territorial y la protección social, la propuesta se armoniza con el Decreto 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.". Este decreto regula la renovación urbana bajo la modalidad de revitalización, priorizando la permanencia de los habitantes originales mediante incentivos específicos (como la conservación del estrato y límites al crecimiento del impuesto predial). Dicha protección se complementa con el Decreto Distrital 563 de 2023 "Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones", que establece los procedimientos para garantizar los derechos de los propietarios y residentes frente a los desarrollos urbanísticos.

6. ANÁLISIS DE COMPETENCIA ELABORADO POR LA AUTORA


La autora concluye que el Concejo de Bogotá sí cuenta con competencia para debatir, estudiar y aprobar normas sobre la materia de este Proyecto de Acuerdo, con fundamento en el artículo 313 de la Constitución Política y en el artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que le atribuyen, entre otras funciones, dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones distritales, promover y estimular la industria de la construcción, en especial la de vivienda, fijar procedimientos de control al uso del suelo y ejercer las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes. En la misma línea, cita el Acuerdo 741 de 2019, Reglamento Interno del Concejo, que define a la Corporación como la suprema autoridad político-administrativa del Distrito y precisa que ejerce sus atribuciones conforme a la Constitución, el Estatuto Orgánico, las leyes especiales y, de manera supletoria, las normas aplicables a las asambleas departamentales y municipios.

8. ANÁLISIS DE IMPACTO FISCAL ELABORADO POR LA AUTORA

Para la autora, la propuesta normativa cumple con el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 sin generar un impacto fiscal adicional, dado que no requiere nuevos recursos ni modifica el presupuesto o el Plan Operativo Anual de Inversiones. Se concluye que la iniciativa es financieramente viable al alinearse con los instrumentos de planeación vigentes, como el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", por lo que su ejecución se sustenta con los fondos ya aprobados.

De igual manera, argumenta que, a pesar de reducir el recaudo, a largo plazo, la multiplicación de la vivienda generaría más recaudo del que se dejaría de percibir y que la inyección de capital en la economía sería un beneficio aún mayor.

A pesar de no requerir presupuesto extra, se solicita el concepto técnico de factibilidad a la Secretaría Distrital de Hacienda y a la Comisión de Expertos Tributarios para cumplir con el

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

trámite normativo. Asimismo, se cita la Sentencia C-911 de 2007 de la Corte Constitucional para enfatizar que la exigencia del análisis fiscal busca asegurar la responsabilidad económica, pero en ningún caso debe convertirse en un poder de veto o una barrera insalvable que impida a las corporaciones ejercer su función legislativa.

9. ANÁLISIS Y CONSIDERACIONES DE LA PONENCIA


La renovación urbana hoy en día, es uno de los instrumentos más relevantes para orientar el desarrollo de Bogotá hacia un modelo de ciudad más equitativa, compacta y sostenible.

En un contexto en que las necesidades de vivienda urbana seguirán en ascenso, apostar por iniciativas que buscan atraer inversiones hacia el desarrollo de la vivienda inclusiva y así reducir desigualdades mediante el acceso a vivienda asequible y transformar áreas consolidadas de la ciudad para maximizar su potencial de desarrollo, resulta relevante para disminuir las inequidades territoriales que seguirán en aumento si no se toman las medidas necesarias. Hoy en día la renovación urbana está estancada y la vivienda social sigue relegándose a zonas periféricas, segregando socioeconómicamente a la población y aumentando los tiempos de desplazamiento.

Desde el punto de vista de conveniencia, la iniciativa tiene el mérito de articular tres frentes de política urbana que usualmente se tramitan por separado: la renovación urbana en áreas consolidadas, el desarrollo del mercado de vivienda en arriendo especializado y la promoción de vivienda social en localizaciones centrales. Esta articulación es coherente con el POT vigente y la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, en la medida en que orienta recursos privados hacia la densificación equilibrada del suelo ya urbanizado, reduce la presión de expansión hacia la periferia y contribuye a que la vivienda de menores ingresos deje de estar confinada a zonas alejadas de las oportunidades de empleo y servicios urbanos.

Un elemento positivo del proyecto es que los beneficios propuestos no se conciben como exenciones automáticas, sino como tratamientos condicionados al cumplimiento de requisitos urbanísticos y sociales. En el caso de la renovación urbana, el descuento en el predial se concentra en los propietarios que aportan suelo y permanecen en el proyecto, lo que refuerza los objetivos de protección de moradores. En el arrendamiento especializado, la exención se condiciona a que los proyectos tengan un operador formal, un número mínimo de unidades, certificación en construcción sostenible y compromiso de no enajenar las viviendas de manera fragmentada durante el periodo de beneficio. Finalmente, en la vivienda social se liga el descuento en delineación urbana a proyectos que cumplan criterios de sostenibilidad y estándares mínimos de área, lo que introduce un componente de calidad y no solo de cantidad en la producción de VIS y VIP.

Igualmente, cabe señalar que la Nueva Agenda Urbana ONU-Hábitat alienta el “desarrollo de políticas, instrumentos, mecanismos y modelos de financiación que promuevan el acceso a una

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

amplia gama de opciones de vivienda asequibles y sostenibles, incluido el alquiler y otras opciones de tenencia”.¹²

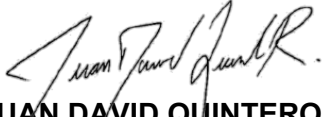
Adicionalmente, es necesario mencionar que el Proyecto de Acuerdo se conecta de manera directa con el ODS 11¹³ porque condiciona los beneficios tributarios a que los proyectos de renovación urbana y de vivienda social cumplan estándares de construcción sostenible. En la práctica, esto implica apostarle a una ciudad más compacta, que aprovecha mejor el suelo ya urbanizado y ofrece vivienda asequible en zonas bien localizadas, reduciendo así el consumo de suelo y la huella ambiental de la urbanización. Al mismo tiempo, estos proyectos impulsan la creación de parques y zonas verdes en áreas consolidadas y favorecen una urbanización más inclusiva, al acercar vivienda adecuada y formal a los hogares de menores ingresos y no relegarlos a la periferia.

En síntesis, la Corporación se encuentra frente a una iniciativa que, en términos de política urbana y habitacional, apunta en la dirección correcta: reorienta recursos privados hacia la renovación de la ciudad construida, introduce incentivos para la vivienda social bien localizada y abre un espacio para la consolidación de un mercado de arriendo especializado más formal y accesible. Por estas razones, se evidencia que el Proyecto de Acuerdo 971 de 2025 es viable y necesario para el Distrito Capital.

10. CONCLUSIÓN


De conformidad con las consideraciones planteadas en esta ponencia, me permito rendir **PONENCIA POSITIVA** al Proyecto de Acuerdo 971 de 2025 *“POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE INCENTIVOS PARA ATRAER LA INVERSIÓN, GENERACIÓN DE EMPLEO Y DESARROLLO URBANO EQUITATIVO EN BOGOTÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*.

Cordialmente,


JUAN DAVID QUINTERO RUBIO
 Coordinador Ponente
 Concejal de Bogotá D.C.

¹² NAU 107.

¹³ Información disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

11. ARTICULADO PROPUESTO PARA DEBATE

PROYECTO DE ACUERDO No. _____ DE 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE FORMULAN LINEAMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE INCENTIVOS PARA ATRAER LA INVERSIÓN, GENERACIÓN DE EMPLEO Y DESARROLLO URBANO EQUITATIVO EN BOGOTÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO DE BOGOTÁ D.C.

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 1 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y el numeral 1 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993.

ACUERDA:

Artículo 1. Objeto: Formular lineamientos para la implementación de incentivos tributarios orientados a atraer inversión, dinamizar el crecimiento económico y promover la generación de empleo.


Artículo 2. Incentivos tributarios para la renovación urbana: Los propietarios que aporten sus inmuebles para el desarrollo de proyectos de vivienda en áreas localizadas en el tratamiento de Renovación Urbana o para Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, desde la publicación del presente acuerdo y hasta el 31 de diciembre de 2030, podrán acceder a una exención en el impuesto predial unificado respecto de las unidades de vivienda resultantes que les sean reconocidas como contraprestación por los inmuebles aportados. También podrán ser beneficiarios de la presente exención el cónyuge o herederos del aportante en ausencia de éste.

Los proyectos de vivienda en tratamiento de Renovación Urbana o Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) a que hace referencia el inciso anterior deberán estar certificados en construcción sostenible de acuerdo con consagrado en las disposiciones de la política de ecourbanismo y construcción sostenible, y deberá ser acreditada por el desarrollador del proyecto.

El porcentaje de la exención en el impuesto predial unificado de la que trata el inciso primero será el siguiente:

Año						
	1 – 5	6	7	8	9	10
Predial	100%	80%	60%	40%	20%	10%

Esta exención solo podrá ser aplicada en el impuesto de los contribuyentes, a partir del año gravable siguiente a la existencia jurídica de los inmuebles reconocidos como contraprestación

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

por los aportados para el desarrollo del nuevo proyecto de vivienda, y el cumplimiento de la certificación de construcción sostenible

Parágrafo 1. Para los efectos de este artículo se entenderá que el predio ha sido aportado a un proyecto de vivienda en áreas localizadas en el tratamiento de Renovación Urbana o Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS) localizados en el tratamiento de renovación urbana o en su tratamiento original, siempre que se haya perfeccionado la transferencia de dominio a favor del desarrollador del respectivo proyecto o del vehículo fiduciario destinado para tal fin.


Parágrafo 2. El Gobierno Distrital reglamentará los demás requisitos formales que se deben acreditar para acceder a esta exención.

Parágrafo 3. Esta exención tendrá una vigencia de diez (10) años, a partir del año gravable siguiente a la existencia jurídica del nuevo inmueble.

Artículo 3. Exención en el impuesto predial en proyectos de arrendamiento especializado.

Los contribuyentes que, a partir de la publicación del presente acuerdo y hasta el 31 de diciembre de 2030, obtengan licencia de construcción debidamente ejecutoriada en la modalidad de obra nueva para uso residencial, cuya destinación sea el desarrollo y operación de proyectos de arrendamiento especializado -en los términos del artículo 166 del Acuerdo Distrital 927 de 2024- tendrán una exención en el impuesto predial siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Ser titular de una licencia de construcción de uso residencial, con posterioridad a la expedición del presente acuerdo.
2. El inmueble de uso residencial con destino al arrendamiento especializado deberá contar con un mínimo de cincuenta (50) unidades, lo cual se verificará conforme las unidades de vivienda aprobadas en la respectiva licencia de construcción.
3. La titularidad del derecho de dominio del inmueble deberá estar en cabeza de un único propietario.
4. El inmueble deberá destinarse al arrendamiento de las unidades construidas.
5. El operador deberá contar con la matrícula de arrendadores de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 en concordancia con la Resolución 927 de 2021, expedida por la Secretaría Distrital de Hábitat.
6. El propietario del inmueble deberá contar con certificación de construcción sostenible de acuerdo con lo consagrado en las disposiciones de la política de ecourbanismo y construcción sostenible
7. El propietario deberá presentar y pagar la declaración del impuesto predial unificado en los plazos señalados por la Administración Distrital.

 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

El porcentaje de la exención en el impuesto predial unificado será el siguiente:

Exención						
Año	1 – 5	6	7	8	9	10
Predial	90%	70%	50%	30%	20%	10%

La exención en el impuesto predial unificado iniciará en el año gravable siguiente a la generación de la obligación tributaria por concepto de impuesto predial de la edificación y una vez se acredite por parte del propietario la certificación de construcción sostenible de que trata el numeral 6 del presente artículo.

Parágrafo. La Administración Distrital reglamentará el procedimiento que deben seguir los interesados en la exención contemplada en este artículo

Artículo 4. Modifíquese el literal a) del artículo 9 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y adiciónese dos párrafos al mismo artículo, los cuales quedarán así:

“ARTÍCULO 9. Exenciones. Estarán exentas del pago del impuesto de delineación urbana hasta el año 2019, las siguientes obras:

a) En la modalidad de obra nueva, las obras correspondientes a los programas y soluciones de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) con sus correspondientes áreas comunes construidas en los estratos 1, 2 y 3.

(...)

Parágrafo 1. Las unidades VIS de estratos 4, 5 y 6 podrán acceder a una exención del 65% del impuesto a cargo de delineación urbana, siempre que se acredite cualquiera de las certificaciones de construcción sostenible consagradas en las disposiciones de la política de ecourbanismo y construcción sostenible.

Parágrafo 2. Las viviendas deberán contar con el área mínima de 36 m² de área construida de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente y las normas que lo reglamenten. En el caso de los proyectos inmobiliarios de vivienda que cuenten con licencias urbanísticas expedidas bajo normas anteriores al Decreto Distrital 555 de 2021, se aplicará el régimen de transición contemplado en el artículo 594 del mismo decreto.

Artículo 6. Vigencia: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE