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

PONENCIA AL 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


La autora mediante 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

A pesar de su papel como motor económico, la construcción de edificaciones, sus actividades especializadas y las actividades inmobiliarias han venido perdiendo participación en la economía de Bogotá. Por ejemplo, en 2005 el valor agregado de la construcción de edificaciones representaba el 5,9% del total de la economía, mientras que en 2024 se redujo al 3,9%. En el caso de las actividades inmobiliarias, pasaron del 17,7% al 12,7%, y las actividades especializadas disminuyeron del 10% al 5% en el mismo periodo.

El sector de la construcción tiene fuertes encadenamientos productivos hacia atrás, es decir, impulsa a otros sectores de la economía al demandar insumos de minería y canteras, ingeniería y arquitectura, manufacturas, materiales de construcción, transporte, logística y maquinaria. En promedio, cada peso invertido en construcción multiplica 2,2 veces su efecto en la economía.

También genera encadenamientos hacia adelante, en sectores como los servicios inmobiliarios, el comercio y otros servicios, aunque en menor medida. Por esta razón se le reconoce como un sector jalonador de la economía. De hecho, se estima que por cada 10 empleos creados en construcción se generan adicionalmente 3 en industria, 3 en comercio, 2 en transporte y 1 en minería y canteras.

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

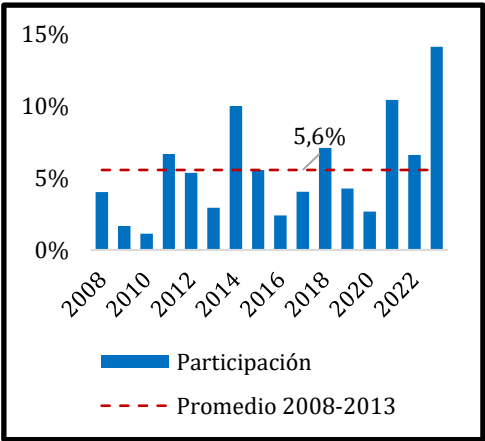
2.1. IMPULSAR LA INVERSIÓN, EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EL EMPLEO, APARTIR DE PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

2.1.1. DIAGNÓSTICO

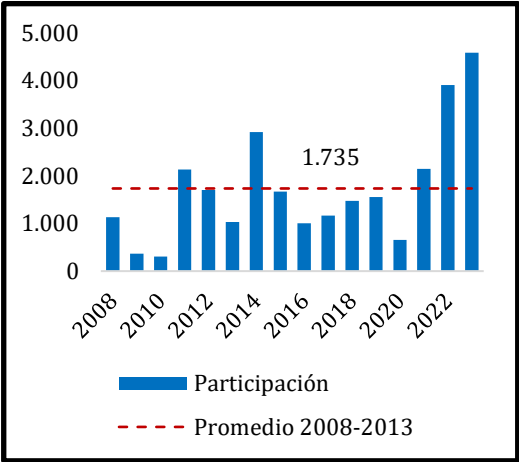
El tratamiento de renovación urbana, según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en Bogotá (Decreto 555 de 2021), busca transformar áreas consolidadas de la ciudad con estructuras subutilizadas para maximizar su potencial de desarrollo, así como reducir desigualdades mediante el acceso a vivienda asequible, servicios sociales y empleo, (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021, págs. 267-271), no obstante, su implementación efectiva enfrenta múltiples desafíos. Por un lado, si bien, el POT 555 apostó por la renovación de la ciudad al multiplicar por 3.5 el porcentaje de suelo urbano destinado a este tratamiento (pasando del 6.1% en el POT 190 al 21%), también elevó las cargas urbanísticas desde un 20% en el POT 190 hasta un 60% en proyectos con mayor edificabilidad (Secretaría Distrital de Planeación, 2024) impidiendo en muchos casos el cierre financiero de estos. Por otro lado, uno de los desafíos estructurales de la renovación urbana es la gestión predial (Jaramillo & Montoya, 2017), toda vez que no existen incentivos suficientes para que los propietarios aporten sus predios y participen en estos proyectos. Como resultado, entre 2008 y 2023, como media solo el 5,6% de las licencias de vivienda nueva en Bogotá—equivalente a un promedio de 1.735 unidades por año (Gráfico 1)—se han destinado a la renovación urbana, lo que evidencia el bajo dinamismo y el carácter estructuralmente limitado de este tratamiento en la ciudad (Secretaría Distrital de Planeación, 2024).

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


Panel 1. Participación sobre el total



Panel 2. Unidades



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

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

Estas problemáticas impiden el uso racional del suelo que se hace en proyectos de renovación urbana, la construcción de edificaciones sostenibles (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015), la expansión de parques, zonas verdes y equipamientos, y el aumento de la oferta de vivienda formal que ayuda a aliviar la presión sobre el costo de vida en la ciudad. Además, restringen el aumento del recaudo de impuestos como la delimitación urbana y el de industria y comercio, afectan la generación de empleo—donde cada vivienda social crea 1.57 empleos directos, cada vivienda No VIS genera 2.78, y la construcción de vivienda en general produce 2.17 empleos indirectos (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020, págs. 9-11)—y frenan el crecimiento económico, pues la inversión en edificaciones moviliza 34 sectores productivos, multiplicando cada peso invertido por 2.15 en la economía (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2020, pág. 9).


La dificultad para ejecutar proyectos de renovación urbana en la ciudad pone en riesgo las metas del Plan del Hábitat y Servicios Públicos, que proyecta la construcción de 394.804 viviendas en este tratamiento entre 2023 y 2035 (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023, pág. 131), ya que para alcanzarla sería necesario iniciar 32.900 viviendas por año, es decir 65.800 en 2023-2024, sin embargo, entre 2023 y el primer semestre de 2024 solo se han licenciado 4.827 (Secretaría Distrital de Planeación, 2024), evidenciando un grave rezago en la implementación de este modelo de ordenamiento urbano.

Así mismo, es importante mencionar que uno de los desafíos de la renovación urbana es la gentrificación. Para mitigar sus efectos, el Decreto 563 de 2023, que reglamentó la protección de moradores y actividades productivas en el POT 555, estableció como beneficiarios a propietarios, poseedores, usufructuarios, arrendatarios y titulares de actividades productivas con permanencia acreditada en el territorio. Este decreto exigió la elaboración de un Plan de Gestión Social para mitigar impactos económicos como la pérdida temporal de vivienda o trabajo, afectación de ingresos y reducción de oferta de servicios sociales, y contempló alternativas de participación para propietarios, así como el derecho preferencial para moradores y titulares de actividades productivas (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2023), dándole así a la ciudad un marco legal para enfrentar la gentrificación.

2.1.2. PROPUESTA

Teniendo en cuenta lo anterior y con el objetivo de fortalecer la autonomía financiera de la ciudad, optimizar el recaudo e impulsar el crecimiento económico, la generación de empleo a partir de la detonación de la construcción en proyectos de renovación urbana y Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS), se propone otorgar un descuento en el impuesto predial equivalente al 100% durante los primeros cinco años, con decrecimiento progresivo en los siguientes cinco años de 80%, 60%, 40%, 20% y 10%, a los propietarios que aporten sus inmuebles como suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda en áreas de Renovación Urbana delimitadas en el Decreto 555 de 2021 o para Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible (PRUMS). El objetivo es impulsar la gestión predial y facilitar la gestión de moradores (No gentrificación). El descuento se causará respecto de las unidades de vivienda resultantes de propiedad de los aportantes y por un periodo de 10 años a partir de la generación de las matrículas inmobiliarias, incluyendo sucesiones, y su crecimiento anual será conforme a los incrementos establecidos en las normativas vigentes.

El ámbito de aplicación de esta medida, comprende las 6.905,8 hectáreas del tratamiento de Renovación Urbana delimitadas en el Decreto 555.

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


2.1.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

2.1.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

Con el fin de cuantificar los impactos en materia de recaudo de esta medida, se llevó a cabo 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.

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

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 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.


Adicionalmente, considerando el ciclo constructivo de los proyectos y la generación de impuestos en cada fase, se identifican los siguientes momentos clave:

- **t1:** Se genera el impuesto de delineación urbana al obtener la licencia de construcción e iniciar la obra.
- **t2:** Se causa el impuesto de ICA por la compra de materiales utilizados en la construcción.
- **t3:** Al escriturar las unidades, se genera nuevamente el impuesto de ICA por la venta de los inmuebles.
- **t4:** Los nuevos propietarios asumen el pago del impuesto predial.

Así mismo, se consideraron 3 escenarios de ocurrencia, para estimar el número unidades de vivienda a construir en tratamiento 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 periodos (Secretaría Distrital del Hábitat, 2019, pág. 9) o

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


	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

El costo tributario de la medida corresponde al total de impuestos prediales que el distrito deja de percibir debido al descuento otorgado en las unidades de vivienda generadas durante los 10 años del beneficio. Por su parte, los beneficios incluyen los ingresos por el impuesto de delineación urbana, el ICA de materiales y el ICA de venta generados por la construcción de estas viviendas. También se consideran el impuesto predial descontado que pagan estas unidades durante los primeros 10 años de la medida y el impuesto predial completo que comienzan a pagar una vez finaliza el beneficio. En este contexto, considerando el escenario de ocurrencia más probable con la implementación de la medida, se proyecta el inicio de 138.048 viviendas bajo el tratamiento de renovación urbana en la próxima década. Estas unidades generarían un flujo de ingresos tributarios de \$5.307.788 millones hasta el final de la medida, momento en el que dejará de aplicarse a las viviendas iniciadas en el año 10, mientras que los costos ascienden a \$371.464 millones, representando un 7% de los beneficios (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


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

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

- i. En términos de actividad económica, y en línea con la Nueva Agenda Urbana que reconoce los vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo, el volumen de iniciaciones de vivienda proyectado permitirá la generación de lo que generaría 256.825 empleos directos y 299.565 empleos indirectos, así como una inversión de \$60,32 billones y una demanda de insumos por \$30,16 billones.
- ii. La renovación urbana y los PRUMS, optimiza el uso de las 6.612,7 hectáreas de aplicación de la medida, promoviendo así el desarrollo sostenible y la recuperación de áreas deterioradas, lo que se alinea con las prioridades de la Nueva Agenda Urbana que propende por evitar la expansión descontrolada y la marginación (ONU-Hábitat, 2016, pág. 45).
- iii. Genera un ahorro en las finanzas del Distrito, ya que la provisión de infraestructura en la periferia puede ser hasta 18 veces más costoso que en zonas con equipamiento existente, tal como se ha evidenciado en ciudades latinoamericanas como Santiago de Chile (ONU-Hábitat, 2016, pág. 50).
- iv. La generación de vivienda formal en zonas de renovación urbana impulsa la creación de parques y zonas verdes, y a la reducción de distancias, contribuyendo a la reducción de la contaminación del aire.
- v. También promueve la construcción de vivienda No VIS y otros usos con criterios de sostenibilidad (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015)
- vi. El aumento en la oferta de vivienda ayuda a estabilizar los precios y reducir el costo de vida (Molloy, Nathanson, & Paciorek, 2022).

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

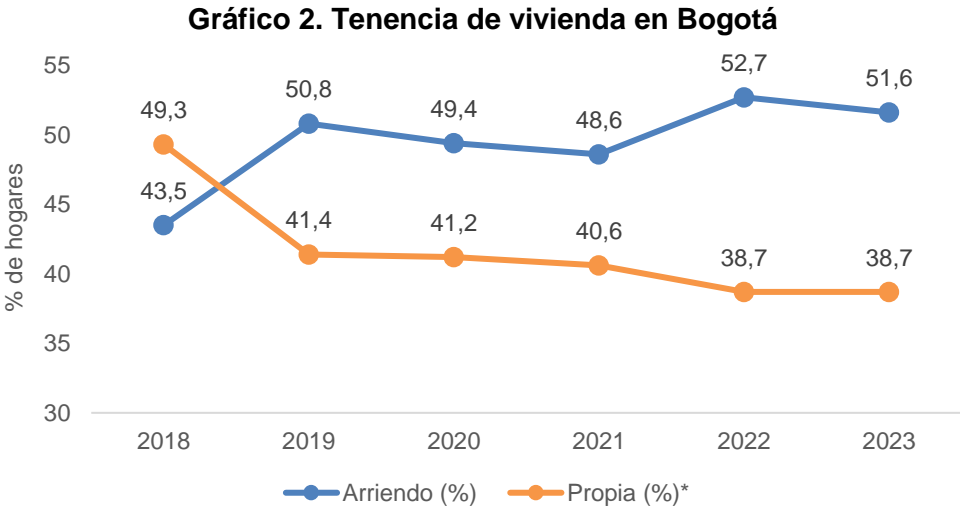
vii. La propuesta contribuye a mitigar la gentrificación, ya que el descuento en el impuesto predial actúa como un incentivo para que los residentes permanezcan en el territorio una vez ejecutado el proyecto. Esta medida se alinea con el Decreto 563 de 2023, que reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital. Dicho decreto establece como beneficiarios a propietarios, poseedores, usufructuarios, arrendatarios y titulares de actividades productivas que habiten o desarrollen actividades en el área intervenida y acrediten su permanencia. Para ello, se contempla una estrategia que incluye el Plan de Gestión Social (Art. 17) y obligaciones específicas para los desarrolladores, relacionadas con la participación de los propietarios y el derecho preferencial de otros moradores y titulares de actividades productivas (Art. 18)

viii.

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


2.2.1. DIAGNÓSTICO

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.

El mercado de arriendos en Colombia movilizó alrededor de \$46 billones en 2023, de los cuales más de \$14 billones correspondieron a Bogotá. Sin embargo, la gran mayoría de estas transacciones ocurren entre personas, lo que lo convierte en un mercado altamente informal. A diferencia de economías más desarrolladas, donde una parte significativa de la oferta de unidades residenciales es gestionada integralmente por empresas propietarias y operadoras profesionales, mientras que en Colombia el

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

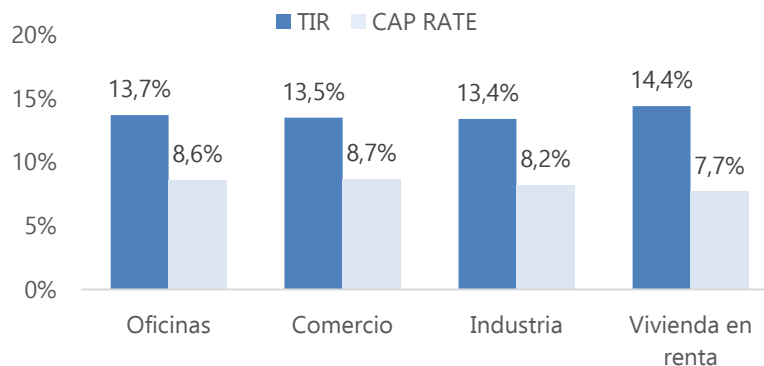
involucramiento empresarial se limita principalmente a la intermediación. Esto refleja una estructura de mercado menos organizada y profesionalizada.

A nivel mundial, la vivienda en renta tiene la mayor participación dentro del portafolio de inversión inmobiliaria, alcanzando una cifra de USD 2,9 trillones solo en Estados Unidos. Ciudades comparables en América Latina han avanzado de manera significativa en el desarrollo de este tipo de activo aun cuando registran tasas de arrendamiento menores a las que presentan las ciudades capitales en Colombia. Ciudad de México y Santiago de Chile, hoy cuentan con miles de unidades de renta especializada y un volumen de proyectos en curso que duplicará el tamaño del mercado en 5 años.

Bajo lo anteriormente descrito, Colombia cuenta con una ventaja competitiva para detonar este mercado, y son los Fondos de Capital Privado (FCP), los Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios (FICI) y las titularizadoras inmobiliarias que administran activos cuyo valor supera los \$35 billones. Dentro de los cerca de 30 gestores profesionales de estos vehículos hay un creciente interés por ampliar la frontera de inversión en el mercado residencial bajo este modelo.

No obstante, esta inversión no se ha materializado pues existe una brecha en costos de financiación y rentabilidad de los proyectos multifamiliares en renta frente a otros segmentos del mercado inmobiliario como oficinas, destinos comerciales y espacio industriales (Gráfico 3). En la actualidad en la ciudad solo hay 1 proyecto de renta especializada en operación con 130 unidades residenciales.


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



Fuente: Logan Valuation.

El modelo de vivienda en renta especializado es un modelo de inversión en inmuebles cuyas principales características son: único propietario (puede ser una entidad o un vehículo de inversión), destinado en su totalidad a la renta y operado profesionalmente. Así se ve una comparación con el modelo de arriendos que existe en la ciudad y en el país:

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

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

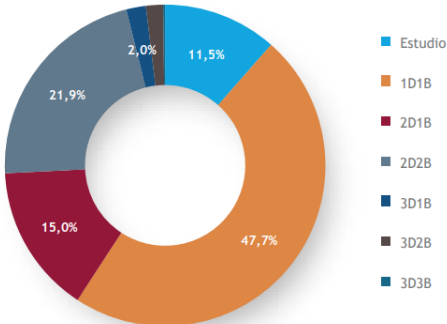
Mercado actual de arriendo	Arrendamiento especializado
Edificios sin operación profesional – deterioro en el tiempo	Edificios operados por compañías especializadas
Negocio entre personas – informalidad	Negocio con una empresa especializada en arrendamientos – formalidad
Nueva oferta depende del mercado 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

Es importante señalar que este modelo no hace parte de los segmentos de vivienda turística, ni del segmento de coliving y por tanto no entra a competir con la industria hotelera ni con los modelos recientes de rentas cortas. Por el contrario, es un modelo orientado a arrendamientos de larga estancia para atender nichos puntuales de mercado, tales como; vivienda asistida para adultos mayores, vivienda estudiantil, vivienda multifamiliar para familias con diversas composiciones, entre otras.

De acuerdo con el informe “Mercado de Renta Residencial Multifamily” desarrollado por BDO el mercado Chileno al cierre de 2024 contaba con un stock de 46.773 unidades en la modalidad de arrendamiento especializado, las cuales presentan variedad de tipologías respecto a la composición de dormitorios y baños. Esta distribución responde a las tendencias demográficas, a las necesidades y preferencias de los hogares.


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



Fuente: BDO.

A nivel local, el portafolio de proyectos que tiene uno de los gestores inmobiliarios multifamiliares en renta tiene la siguiente composición: 25% tipo loft que van desde los 34 m² a 38 m²; 59% de 1 dormitorio desde los 45 m² a 70 m²; y, 16% de dos dormitorios desde los 72 m² a los 86 m².

Basados en la experiencia internacional, existen tres tipos de incentivos que permiten detonar el crecimiento del mercado de vivienda en renta especializada en Bogotá: predial, deuda y cargas urbanísticas. Para efectos del presente documento la propuesta se basa en el impuesto predial teniendo en cuenta que es uno de los rubros con mayor incidencia en los costos de operación de un activo inmobiliario, en el caso de vivienda multifamiliar en renta especializada este puede ascender entre un 20% a 30% de dichos costos.

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

2.2.2. PROPUESTA

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone que, para promover el desarrollo de proyectos de arrendamiento especializado:

Descuento del impuesto predial equivalente al 90% durante los primeros 5 años de operación para los proyectos de arrendamiento especializado, con decrecimiento progresivo en los siguientes 5 años del 70%, 50%, 30%, 20% y 10%. La postulación se realizará en un periodo de 5 años.

Esta medida genera un incentivo muy importante en el desarrollo de este tipo de proyectos, impulsando una nueva línea de desarrollo inmobiliario, que potencialice la inversión y el empleo en Bogotá, sin generar una erogación para la ciudad ni una disminución al actual recaudo tributario.

Para generar un marco razonable y exigible en el cual estos beneficios que otorgaría la ciudad sean correctamente direccionados y cumplan su objetivo, se propone que los proyectos y los inversionistas que los viabilicen cumplan con los siguientes requisitos: 1) no podrá vender unidades individuales del proyecto durante el período de vigencia del beneficio, permitiéndose únicamente vender la propiedad como un bloque. 2) El operador deberá contar con la matrícula de arrendadores otorgada por la Secretaría Distrital del Hábitat. 3) Los proyectos deberán tener al menos 50 unidades residenciales y el 100% de las mismas debe mantenerse bajo un esquema de propiedad única para renta. 4) Los proyectos licenciados bajo esta modalidad, solo podrán aplicar al descuento cuando acrediten se fase de operación. 5) Las edificaciones sujetas del beneficio deberán contar con una certificación o sello o reconocimiento de construcción sostenible de los existentes en el mercado (p.e. LEED, BREAM, Bogotá Construcción Sostenible, entre otros).


2.2.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

2.1.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

Durante la etapa de construcción, el uso de materiales y servicios genera un flujo significativo de recursos fiscales (Delineación urbana e Impuesto de Industria y Comercio (ICA)), mientras que en la operación de los proyectos se activa una cadena de tributación continua a través de actividades relacionadas con el arrendamiento formal, la administración y el mantenimiento de las unidades. Las soluciones habitacionales de arriendo especializado aportan a la economía local mediante el pago de tributos adicionales, como el ICA.

Con el fin de realizar una modelación sobre el impacto del beneficio propuesto se tienen en cuenta los siguientes parámetros y supuestos:

Tabla 5. Parámetros de la modelación

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

Parámetros		Supuestos	
Número unidades	30,000	Incidencia materiales en valor comercial	55%
Tarifa ICA arrendamientos	9,66 por mil	Incidencia suelo en valor comercial	20%
Tarifa ICA materiales	11,1 por mil	Incidencia materiales MO y equipo en costos	67%
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			

Fuente: Camacol Bogotá y Cundinamarca

2.1.3.2. RESULTADOS


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

Este modelo impulsa la generación de empleo formal tanto en la fase de construcción como en la operación posterior de los proyectos. Durante la construcción, se activan cadenas productivas que incluyen la fabricación de materiales, el transporte y los servicios especializados. Además, en la operación, se crean empleos formales relacionados con la administración, la seguridad, el mantenimiento y otros servicios complementarios.

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

De acuerdo con las estimaciones la producción de 30.000 viviendas con vocación de arriendo especializado generaría inversiones por un valor de \$13,2 billones en la ciudad, de los cuales \$7,3 billones corresponden a la demanda de insumos de 34 subsectores encadenados. Además, se dinamiza la creación de 94 mil empleos anuales directos e indirectos para la ciudad.

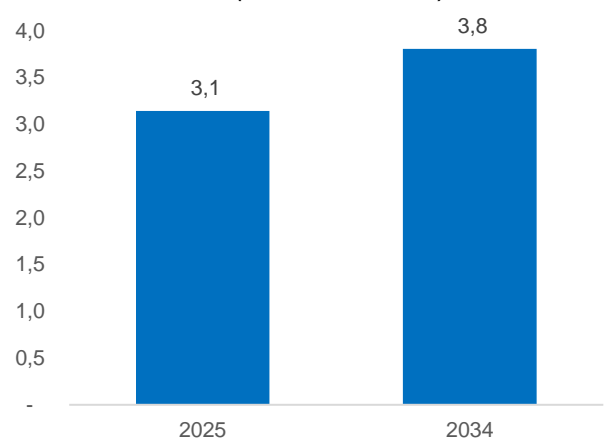
2.3. SUPERACIÓN DE INEQUIDADES TERRITORIALES A PARTIR DE LA PROMOCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL FORMAL

2.3.1. DIAGNÓSTICO

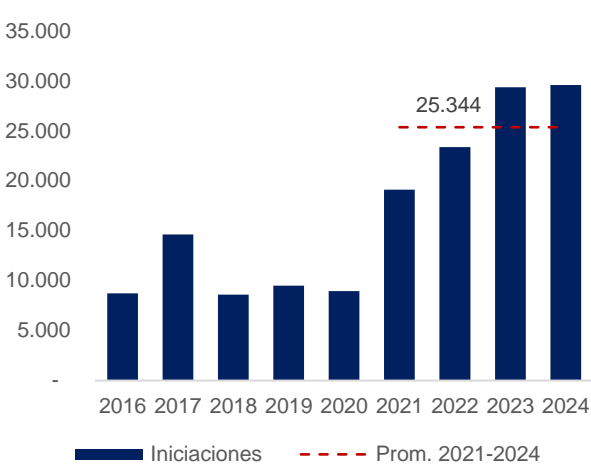
Las necesidades de vivienda urbana en Bogotá seguirán en ascenso. Entre 2025 y 2034, la ciudad pasará de contar con 3.1 millones de hogares urbanos a 3.8 millones, lo que implica una creación promedio de 75.000 al año (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2023). A esto se suma, que para 2023, un total de 20.000 hogares se encontraban en déficit cuantitativo, es decir, necesitaban una vivienda nueva, mientras que 311.000 estaban en condición de déficit cuantitativo por lo que requerían mejoras en sus viviendas (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2023). Sin embargo, de estos hogares en déficit cualitativo, 276.000 viven en hacinamiento mitigable, una condición difícil de resolver en zonas urbanas mediante simples mejoras habitacionales. El problema, se complejiza si se tiene en cuenta que 77% de los hogares gana menos de cuatro salarios mínimos (Secretaría Distrital del Hábitat, 2024), lo que significa que, de mantenerse esta distribución, tres de cada cuatro de los nuevos hogares necesitarán vivienda social. A pesar de esto, la oferta de vivienda social es insuficiente, entre 2021 y 2024, solo se han construido en promedio 25.344 viviendas sociales al año (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2025) una cifra insuficiente para cubrir 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

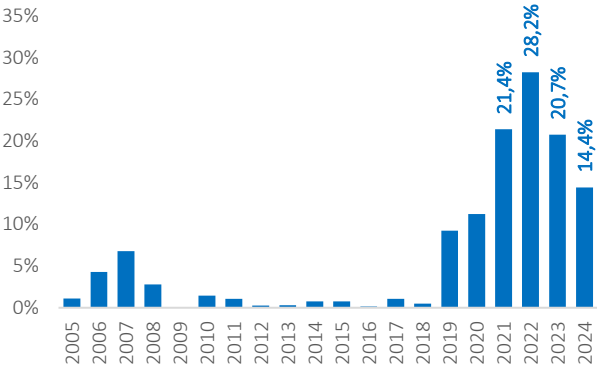
 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-001
	PRESENTACIÓN PROYECTOS DE ACUERDO	VERSIÓN: 02
		FECHA: 14-Nov-2019

Uno de los principales obstáculos para la generación de vivienda en el país tiene que ver con los altos costos de construcción (OECD, 2024, pág. 9), en los que influyen los impuestos asociados, como el de delineación urbana aplicable actualmente en Bogotá a la vivienda social nueva en estratos superiores a 4 (Concejo de Bogotá D.C., 2008). Además, aunque el Plan de Ordenamiento Territorial vigente obliga a incluir vivienda de interés social y prioritario en los suelos de renovación y consolidación, donde se prevé desarrollar el 85% de las viviendas de la ciudad (Secretaría Distrital del Hábitat, 2023), permite compensar esta obligación con un pago en dinero (Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., 2021) para construirlas en otro lugar. Esto dificulta la oferta de vivienda social en zonas bien ubicadas, ya que parte del suelo de los tratamientos urbanos donde debería desarrollarse pertenece a estratos superiores a 4: en renovación urbana (16%) y consolidación (25%) (Tabla 7), y limita la tendencia reciente del mercado en donde la vivienda social ubicada en estratos mayores al 4 representa entre 2021-2024 el 21% del total del segmento VIS en la ciudad (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

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

Como resultado, hay una alta propensión a la vivienda social siga relegándose a zonas periféricas o de estratos bajos, profundizando así la segregación socioeconómica. En este sentido, es clave definir incentivos para la vivienda inclusiva que atraigan a los desarrolladores privados, como lo sugieren estudios recientes para las áreas de influencia de la futura primera línea del metro de Bogotá (Vergel, et.al, 2025), un proyecto clave para detonar la renovación urbana en la ciudad.

2.3.2. PROPUESTA

Extender la exención del impuesto de delineación urbana a todos los proyectos de vivienda de interés social y prioritario, sin importar el estrato en el que se construyan, por un período de 10 años. Las viviendas de interés social y prioritario que se construyan en estratos superiores a 4 podrán acceder a un descuento en la tarifa del impuesto de delineación urbana del 65% siempre y cuando acredite la incorporación de criterios de sostenibilidad en concordancia con el Decreto 582 de 2023. Así mismo, deberán contar con el área mínima establecida en el plan de ordenamiento territorial. Esto, permitirá aumentar la generación oferta de vivienda de interés social y prioritario en áreas centrales de la ciudad, y promoverá el desarrollo en sitio, en lugar de la compensación. Además, contribuirá al crecimiento económico, la generación de empleo y el acceso a vivienda formal.


2.3.3. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

2.3.3.1. PARÁMETROS CONSIDERADOS EN LA ESTIMACIÓN

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

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

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

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


Considerando el ciclo constructivo de los proyectos y la generación de impuestos en cada fase, se identifican los siguientes momentos clave:

- **t1:** Se genera el impuesto de delineación urbana al obtener la licencia de construcción e iniciar la obra.
- **t2:** Se causa el impuesto de ICA por la compra de materiales utilizados en la construcción.
- **t3:** Al escriturar las unidades, se genera nuevamente el impuesto de ICA por la venta de los inmuebles.
- **t4:** Los nuevos propietarios asumen el pago del impuesto predial.

El número de unidades de vivienda de interés social adicionales construir en estratos superiores a 4 se estimó con base en cuatro escenarios de referencia. Como contrafactual, se consideró el aumento en las unidades de vivienda de interés social licenciadas en estratos 1 a 3 tras la implementación del Decreto 89 de 2008, que estableció la exención del impuesto de delineación urbana para vivienda de interés social en estos estratos durante 10 años (2009-2019) (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.

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

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

El costo tributario de la medida corresponde al total de impuestos de delineación urbana que el distrito dejaría de percibir debido al descuento otorgado en las unidades de vivienda social de estratos mayores a 4 generadas durante los 10 años del beneficio. Por su parte, los beneficios incluyen los ingresos por el ICA de materiales y el ICA de venta generados por la construcción de estas viviendas, y el impuesto predial. En este contexto, considerando el escenario de ocurrencia más probable con la implementación de la medida, se proyecta el inicio de 9.006 viviendas sociales de estrato mayor o igual a 4 en la próxima década. Estas unidades generarían un flujo de ingresos tributarios de \$263.384 millones hasta el final de la medida, momento en el que dejará 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
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

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

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

En términos de actividad económica, el volumen de iniciaciones de vivienda proyectado permitirá la generación de 154.753 empleos directos y 213.895 empleos indirectos, así como una inversión de \$25,6 billones y una demanda de insumos por \$12,8 billones. Además, la construcción de vivienda social impulsa la creación de parques y zonas verdes, contribuyendo a la reducción de la contaminación del aire. Asimismo, al ubicarse en zonas centrales de la ciudad, ayuda a disminuir la segregación socioeconómica, ya que amplía la oferta de vivienda para los hogares de menores ingresos, estabiliza los precios y reduce el costo de vida. (Molloy, Nathanson, & Paciorek, 2022).

5. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA INICIATIVA

De acuerdo con el Ordenamiento Jurídico Colombiano, este proyecto se sustenta jurídicamente en la siguiente normatividad:

5.1 De orden internacional:


- Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS:

ODS 8: Trabajo Decente y Crecimiento Económico: Con este proyecto de acuerdo se busca dinamizar la economía, proteger actividades comerciales y productivas, y promover la generación de nuevos empleos.

- 8.3: Promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen actividades productivas, creación de puestos de trabajo decentes y fomento de Mipymes.

ODS 10: Reducción de las Desigualdades:

- 10.2: Potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas.
- 10.3: Garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados.

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

- 10.4: Adoptar políticas, especialmente fiscales, salariales y de protección social, y lograr progresivamente una mayor igualdad.

ODS 11: Ciudades y Comunidades Sostenibles:

- 11.3: De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas:

- 16.6: "Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas"
- 16.7: "Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades."

- Hábitat III (Nueva Agenda Urbana ONU): Se fomenta la renovación urbana y la densificación sostenible como medio para combatir la expansión urbana descontrolada y promover la inclusión social. El proyecto de acuerdo encuentra armonía con los Objetivos de Desarrollo Sostenible propuestos en el marco de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas. Objetivos que se materializan en la dinamización del sector de la construcción y la formalización del mercado de arrendamiento. De igual forma, responde a los lineamientos de la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, en lo relativo a la implementación de proyectos de renovación urbana sostenible, con mecanismos que eviten fenómenos como la gentrificación, garantizando el derecho de los moradores a permanecer en su territorio.

5.2 Del orden Constitucional:


Desde la Constitución Política de Colombia, el Proyecto de Acuerdo encuentra respaldo en los siguientes artículos:

Artículo 1. Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 2: Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Artículo 51: Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias 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.

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

Artículo 82: Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Artículo 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.
2. Ejercer las competencias que les correspondan.
3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
4. Participar en las rentas nacionales.

ARTÍCULO 317. Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización. La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción. (...)

Artículo 333. La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.


El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación”

Artículo 338: En tiempo de paz, solamente el Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales. La ley, las ordenanzas y los acuerdos deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos. La ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos. Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo.”

5.3 Del orden legal:

En el ordenamiento jurídico nacional, la propuesta encuentra soporte en la regulación del ordenamiento territorial y faculta a las entidades territoriales para implementar instrumentos de gestión del suelo y programas de renovación urbana, incluyendo incentivos que faciliten su viabilidad. Además, habilita a los entes territoriales para crear exenciones y descuentos en tributos locales, siempre que se

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

preserve el equilibrio fiscal. Igualmente, se establecen lineamientos para fomentar esquemas de arrendamiento especializado y vivienda en alquiler, lo que fortalece la pertinencia jurídica del incentivo propuesto en el proyecto de acuerdo actual

- LEY 788 DE 2002. "Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones." Establece que las entidades territoriales pueden disminuir las sanciones y simplificar procedimientos tributarios.

ARTÍCULO 59. Procedimiento tributario territorial. Los departamentos y municipios aplicarán los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario Nacional, para la administración, determinación, discusión, cobro, devoluciones, régimen sancionatorio incluida su imposición, a los impuestos por ellos administrados. Así mismo aplicarán el procedimiento administrativo de cobro a las multas, derechos y demás recursos territoriales. El monto de las sanciones y el término de la aplicación de los procedimientos anteriores, podrán disminuirse y simplificarse acorde con la naturaleza de sus tributos, y teniendo en cuenta la proporcionalidad de estas respecto del monto de los impuestos.

- LEY 1386 DE 2010. "Por la cual se prohíbe que las entidades territoriales deleguen, a cualquier título, la administración de los diferentes tributos a particulares y se dictan otras disposiciones."

ARTÍCULO 1o. PROHIBICIÓN DE ENTREGAR A TERCEROS LA ADMINISTRACIÓN DE TRIBUTOS. No se podrá celebrar contrato o convenio alguno, en donde las entidades territoriales, o sus entidades descentralizadas, deleguen en terceros la administración, fiscalización, liquidación, cobro coactivo, discusión, devoluciones, e imposición de sanciones de los tributos por ellos administrados. La recepción de las declaraciones, así como el recaudo de impuestos y demás pagos originados en obligaciones tributarias podrá realizarse a través de las entidades autorizadas en los términos del Estatuto Tributario Nacional, sin perjuicio de la utilización de medios de pago no bancarizados.


Las entidades territoriales que a la fecha de expedición de esta ley hayan suscrito algún contrato en estas materias, deberán revisar de manera detallada la suscripción del mismo, de tal forma que si se presenta algún vicio que implique nulidad, se adelanten las acciones legales que correspondan para dar por terminados los contratos, prevaleciendo de esta forma el interés general y la vigilancia del orden jurídico. Igualmente deberán poner en conocimiento de las autoridades competentes y a los organismos de control cualquier irregularidad que en la suscripción de los mismos o en su ejecución se hubiese causado y en ningún caso podrá ser renovado.

Las entidades de control correspondientes a la fecha de expedición de esta ley, deberán de oficio revisar los contratos de esta naturaleza que se hayan suscrito por las entidades territoriales. La Procuraduría General de la Nación y la Contraloría General de la República deberán de oficio revisar los contratos de esta naturaleza que se hayan suscrito por las entidades territoriales.

- LEY 388 DE 1997: "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones". Ley de desarrollo territorial

ARTÍCULO 1.- Objetivos. La presente Ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

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

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. 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 y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

- LEY 2079 DE 2021: Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de Vivienda y Hábitat

ARTÍCULO 1. Objeto de la Ley. La presente ley tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de Estado que diseñe y adopte normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.


La política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, diseñará los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para la asesoría e implementación de programas y proyectos habitacionales que contemplen de manera integral la producción de vivienda en las modalidades de adquisición, de vivienda, construcción de vivienda de interés social y prioritaria, mejoramiento de vivienda y entornos rurales dignos, orientados a la generación de la oferta requerida para satisfacer los requerimientos del país.

5.4 Del orden Distrital

- Acuerdo 927 de 2024 - Plan Distrital de Desarrollo "Bogotá Camina Segura"

12.4. Programa 19. Desarrollo empresarial, productividad y empleo. El programa parte de la necesidad que tiene Bogotá de posicionarse como un destino atractivo para la inversión extranjera, la creación y potencialización de empresas innovadoras, la realización de grandes eventos, realizar aprovechamiento económico racional del espacio público y la atracción de turistas. Para ello, este programa fortalecerá el tejido empresarial de Bogotá mediante estrategias que promuevan mejoras en la productividad de las empresas a través de la innovación, la participación en mercados internacionales y el posicionamiento de la ciudad como destino de inversión extranjera directa y epicentro de eventos de ciudad con alcance internacional.

Adicionalmente, se desarrollarán acciones mediante las cuales emprendimientos de la economía social, las micro, pequeñas, medianas y grandes empresas podrán recibir asistencia técnica y financiera para su fortalecimiento, con el fin de que se potencialicen sectores económicos en los que viene creciendo la ciudad. Tal es el caso de los servicios, el comercio y las industrias, agro, culturales y creativas, el deporte y el turismo.

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

CAPÍTULO V - OBJETIVO ESTRATÉGICO “BOGOTÁ CONFÍA EN SU GOBIERNO”

Artículo 16. Programas del Objetivo Estratégico “Bogotá Confía en su Gobierno”. Adóptense los siguientes programas del objetivo “Bogotá confía en su Gobierno”:

16.2. Programa 33. Fortalecimiento institucional para un Gobierno confiable. Con la implementación de este programa se dotará a las entidades distritales de conocimientos, habilidades y actitudes para asegurar valor público, de tal manera que se sintonicen las instituciones del Distrito Capital con las necesidades de las personas y hogares, al igual que con las de barrios y veredas de Bogotá. Además, que entreguen resultados, y cumplan de esta manera con los compromisos adquiridos ante la ciudadanía. Para ello, Bogotá identificará el conjunto de capacidades institucionales clave para ejecutar las políticas de gestión y desempeño. Se analizarán cualitativamente las brechas entre las capacidades institucionales existentes y las requeridas para atender los retos de ciudad, además de ajustar el Índice de Gestión Pública Distrital, con el fin de medir la relación entre gestión pública y generación de valor público, de tal manera que se tengan cifras sobre capacidades de cada entidad para producir resultados. (...)


Artículo 164. Incentivos para la provisión de vivienda formal y la reactivación económica. La administración distrital deberá generar incentivos tributarios, urbanísticos y/o de construcción sostenible para favorecer la generación de vivienda, la sostenibilidad de las intervenciones que se realicen en el espacio público, los equipamientos, y la mejora; reemplazo o dotación de redes nuevas de servicios públicos en todos los tratamientos urbanísticos y, en general, para promover la reactivación económica del Distrito.

Parágrafo. Las reglamentaciones que se expidan para reactivar e incentivar la construcción deberán cumplir con los principios de claridad, equilibrio y proporcionalidad en la imposición de las cargas, facilidad y sencillez para su trámite, compromiso de las autoridades para agilizar las gestiones a su cargo, y en todo caso deberán estar orientadas a generar estímulos e incentivos tales como los tributarios, urbanísticos y/o de construcción sostenible.

Artículo 166. Proyectos de arrendamiento especializado. Se entiende por proyectos de arrendamiento especializado, aquellas edificaciones con destino habitacional construidas y destinadas exclusivamente al arrendamiento, las cuales son operadas por personas jurídicas especializadas en dicha actividad. Los inmuebles que hagan parte de proyectos de arrendamiento especializado, podrán estar o no sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo. La Administración Distrital podrá generar incentivos urbanísticos y/o de construcción sostenible para promover los proyectos de los que trata este artículo, implementando en todo caso, programas y estrategias orientadas a facilitar el acceso a financiamiento tanto a desarrolladores como a propietarios de este tipo de edificaciones.

Artículo 230. Comisión de expertos para el estudio de incentivos tributarios. La Secretaría Distrital de Hacienda durante el año 2025 revisará los tributos vigentes en el Distrito Capital, con el fin de presentar ante el Concejo Distrital una propuesta que optimice el recaudo de los ingresos de la ciudad con criterios de progresividad y competitividad, mejorando el servicio a los contribuyentes y garantizando el adecuado cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

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

En esta revisión, se contemplarán aquellos incentivos que favorezcan la generación de empleo, el crecimiento económico de la ciudad, así como, la formalización y la inclusión financiera.

El Gobierno Distrital, a través de la Secretaría de Hacienda, podrá conformar una comisión de expertos ad honorem que presente propuestas y escenarios para fortalecer el estudio que se realice, para lo cual reglamentará su funcionamiento. (subrayado fuera del texto)

- 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”
- 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 aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital”

Artículo 1. Deber ciudadano y obligación tributaria.

Es deber de la persona y del ciudadano contribuir a los gastos e inversiones de la Capital, dentro de los conceptos de justicia y equidad.

Los contribuyentes deben cumplir con la obligación tributaria que surge a favor del Distrito Capital de Bogotá, cuando en calidad de sujetos pasivos del impuesto, realizan el hecho generador del mismo.

Artículo 4. Imposición de tributos.

En tiempos de paz, solamente el congreso, las asambleas departamentales y los concejos municipales podrán imponer contribuciones fiscales y parafiscales. La ley, las ordenanzas y los acuerdos deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.

Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y la ley, establecer, reformar o eliminar tributos, impuestos y sobretasas; ordenar exenciones tributarias y establecer sistemas de retención y anticipos con el fin de garantizar el efectivo recaudo de aquellos.


Artículo 5. Administración de los tributos.

Sin perjuicio de las normas especiales y lo dispuesto en el artículo 98 de este decreto, le corresponde a la administración tributaria distrital, la gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales.

- Decreto 555 de 2021. “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”

Artículo 301.Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.

Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte

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

urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estrategias de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.

La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.

En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial. (Subrayado fuera del texto)

El Subcapítulo 3 del Capítulo 5 del citado Decreto regula la protección a moradores y de actividades productivas. En ese sentido, el artículo 377 señala que:

Artículo 377. Incentivo para la vinculación de moradores y de actividades productivas en el marco de instrumentos de planeación. Son incentivos para la vinculación de moradores y de actividades productivas a proyectos de revitalización urbana en el marco de instrumentos de planeación:


1. Los proyectos de renovación urbana que se desarrollen en suelo clasificado como estratos 1, 2 y 3, o su equivalente, en los que se vincule como mínimo el 70% de los moradores no estarán obligados a cumplir con la obligación de destinar suelo o construcción para vivienda de interés social, de acuerdo con las condiciones definidas para el respectivo tratamiento urbanístico.
2. Las viviendas de reemplazo que reciban los moradores conservarán el estrato socioeconómico que tenían antes de la adopción del plan parcial o proyecto, siempre y cuando correspondan a estratos 1, 2, 3 y 4.

La Secretaría Distrital de Planeación reglamentará este incentivo. Hasta tanto se dará aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 448 de 2014.

3. Con la finalidad de promover y facilitar la vinculación de propietarios originales al desarrollo acciones y actuaciones de renovación urbana, el impuesto predial de los predios que se aporten por estos a los fideicomisos o patrimonios autónomos constituidos para su ejecución, tendrá un límite de crecimiento equivalente al 100% de la variación del índice de precios al consumidor – IPC causado durante el año anterior al del aporte del suelo, a partir del año siguiente al de la fecha de su aporte y por el término máximo de cinco (5) años.

Parágrafo. Los incentivos a los que se refiere este artículo se otorgarán siempre y cuando i) los propietarios concurren a la solicitud de la respectiva licencia urbanística o ii) se certifique su vinculación al respectivo fideicomiso o mecanismo jurídico definido para el desarrollo del proyecto o iii) cuando se desarrolle a través de proyectos asociativos liderados por la Secretaría Distrital del Hábitat.

- Decreto Distrital 352 de 2002. Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

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

Artículo 1. Objeto. El presente decreto tiene por objeto reglamentar las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021, en el marco de la Política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, con relación a los procedimientos, roles y responsabilidades para su cumplimiento; mecanismos de participación de la administración distrital; condiciones para el ejercicio del derecho preferencial y áreas para la aplicación obligatoria de las disposiciones de protección a moradores y actividades productivas; así como las condiciones para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

6. COMPETENCIA

De conformidad con las disposiciones que facultan al Concejo de Bogotá para desarrollar su función normativa, se encuentra que esta Corporación cuenta con la competencia para debatir, estudiar y aprobar normas sobre la materia que trata este Proyecto de Acuerdo.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993 - Estatuto Orgánico de Bogotá, que establece de manera específica las atribuciones del Concejo Distrital:

“ARTÍCULO 12. Atribuciones. Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.

(...)

12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)


25. Cumplir las demás funciones que le asignen las disposiciones vigentes.

En el mismo sentido, el Acuerdo 741 de 2019 - Reglamento Interno Concejo de Bogotá D.C., establece:

ARTÍCULO 1.- NATURALEZA. El Concejo de Bogotá, D.C., es una Corporación Político - Administrativa de Elección Popular y ejerce sus atribuciones como Suprema Autoridad del Distrito Capital, de conformidad con la Constitución y la ley.

(...)

ARTÍCULO 3.- ATRIBUCIONES. El Concejo de Bogotá, D.C., ejerce las atribuciones, funciones y competencias de conformidad con lo establecido en la Constitución Política, el Estatuto Orgánico para Bogotá, D.C., las leyes especiales, así como las conferidas a las Asambleas Departamentales en lo que fuere compatible con su régimen especial. En ausencia de las normas anteriores, se somete a las disposiciones constitucionales y legales vigentes para los municipios.

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

Teniendo en cuenta las normas antes señaladas se encuentra que el Concejo es competente para el estudio, debate y votación de este proyecto de Acuerdo

7. IMPACTO FISCAL

En observancia de la Ley 819 de 2003, "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones", específicamente lo dispuesto en su artículo 7º que establece:

"Artículo 7º. Análisis del impacto fiscal de las normas. En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo".

Se concluye que esta propuesta normativa no genera un impacto fiscal adicional, considerando que esta iniciativa no modifica lo establecido en el Plan Operativo Anual de Inversiones, el presupuesto asignado, y se encuentra enmarcado en las disposiciones distritales vigentes, entre estas el Plan Distrital de Desarrollo y Plan de Ordenamiento Territorial. Por lo anterior, la ejecución de esta iniciativa no requiere recursos adicionales a los ya aprobados.

En tal sentido, se solicita el pronunciamiento técnico de la Secretaría Distrital de Hacienda durante el trámite legislativo de esta propuesta, a fin de obtener la evaluación del impacto económico correspondiente y el concepto de factibilidad fiscal pertinente, así como el informe y estudio realizado por la Comisión de Expertos Tributarios conformada en virtud del artículo 230 del Acuerdo 927 de 2024 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", considerando que esta materia se encuentra dentro del ámbito de competencias del Alcalde Mayor de Bogotá D.C.


Adicional a esto, según la Sentencia C-911 de 2007 de la Corte Constitucional, en donde manifiesta que el impacto fiscal de las normas no puede convertirse en impedimento para que las corporaciones públicas ejerzan su función legislativa y normativa.

Al respecto, "Precisamente, los obstáculos casi insuperables que se generarían para la actividad legislativa del Congreso de la República conducirán a concederle una forma de poder de veto al Ministro de Hacienda sobre las iniciativas de ley en el Parlamento. (...), es decir, el mencionado artículo debe interpretarse en el sentido de que su fin es obtener que las leyes que se dicten tengan en cuenta las realidades macroeconómicas, pero sin crear barreras insalvables en el ejercicio de la función legislativa ni crear un poder de veto legislativo en cabeza del Ministro de Hacienda."

8. COMENTARIOS DEL PONENTE

Este proyecto de acuerdo representa una herramienta clave para dinamizar la economía de Bogotá, atraer inversión y promover un desarrollo urbano ordenado y sostenible; Su enfoque en incentivos tributarios temporales permite impulsar la renovación y modernización de zonas deterioradas sin afectar la estabilidad fiscal del Distrito.

Por su parte, establece con claridad que el objetivo central es potenciar la inversión y la generación de empleo, elementos especializado, promoviendo proyectos residenciales de operación profesional con mínimo 50 unidades, un solo propietario y operador certificado. Esto permitirá ampliar la oferta formal de

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

vivienda, reducir la informalidad del arriendo y generar empleos estables, todo bajo el cumplimiento de estándares de sostenibilidad, la exención decreciente del impuesto predial asegura un equilibrio responsable entre incentivo económico y recaudo y en el mismo sentido la modificación del artículo 9 del Acuerdo 352 de 2008 permitirá actualizar y mejorar los incentivos para la construcción de VIS y VIP, ampliándolos a estratos 4, 5 y 6 cuando cumplan certificación de construcción sostenible.

Para concluir, frente a las competencias establecidas y en concordancia con el artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, este proyecto promueve y estimula el desarrollo de la industria de la construcción, particularmente en lo relacionado con la vivienda orientada al bienestar y a la garantía del derecho a la propiedad de las familias que residen en Bogotá.


CONCLUSIÓN

En mérito de las consideraciones presentadas, me permito rendir **PONENCIA POSITIVA SIN MODIFICACIONES**, 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"

En mérito de lo expuesto,



H.C. MARCO ACOSTA RICO
Partido Colombia Justa Libres
Ponente

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

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"

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

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

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.

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

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

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