



Decreto 75 de 2013

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 0075 DE 2013

(Enero 23)

Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 8°, 15, 18, 21, 91 y 92 de la Ley 388 de 1997, 117 y 121 de la Ley 1450 de 2011, 182, 186 y 191 del Decreto-ley 19 de 2012 y 46 de la Ley 1537 de 2012, y

CONSIDERANDO:

1. Que respecto de la definición de la vivienda de interés social y de interés social prioritaria y su vinculación con los tratamientos urbanísticos previstos por los Planes de Ordenamiento Territorial:

a) El artículo 44 de la Ley 9^a de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que "*Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda*";

b) El artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como "...la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no excede ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)" y en el parágrafo 1º mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv);

c) El parágrafo 2º del citado artículo 117, dispuso que para programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir un tipo de vivienda de interés social con un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv), señalando las características de esta vivienda de interés social, los requisitos que deben cumplir los programas y/o proyectos de renovación urbana que la aplicarán y las condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

2. Que las exigencias y porcentajes de suelo útil en materia de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Social Prioritaria deben quedar definidos explícitamente en los Planes de Ordenamiento Territorial. En este sentido, la ley dispone lo siguiente:

a) La calificación y localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social deberá estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrolle o complementen siguiendo los términos previstos en la Ley 388 de 1997 (numeral 7, artículo 8^o de la Ley 388 de 1997);

b) En el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial se debe incluir "*La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión...*" (numeral 5, artículo 13 de la Ley 388 de 1997);

c) Al incorporar suelo de expansión urbana en los planes de ordenamiento territorial y en los instrumentos que lo desarrolle se debe determinar los "*porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de*

contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo" (artículo 92 de la Ley 388 de 1997); d) En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) (artículo 46 de la Ley 1537 de 2012).

El mismo artículo dispone que en los municipios y distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y aquellos localizados en el área de influencia de ciudades con población superior a los 500.000 habitantes, dichos porcentajes no podrán ser inferiores al 20% del área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico siempre que se trate de predios sujetos a tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

3. Que a través del programa de ejecución que se debe integrar al Plan de Inversiones de los Planes de Desarrollo municipales y distritales se definen "*con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos*". En este programa se permite, entre otros aspectos, que se localicen los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social del respectivo municipio o distrito, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento. Asimismo, la Ley 388 dispone que "*en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio*", previstas en el respectivo plan de ordenamiento territorial (artículos 18 y 21 de la Ley 388 de 1997).

4. Que en materia de licencias urbanísticas, es preciso definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social por cuanto las autoridades encargadas de su expedición solo pueden exigir el cumplimiento los requisitos previstos en las normas nacionales contenidas en la ley y sus decretos reglamentarios (artículos 182 y 191 del Decreto-ley 019 de 2012).

5. Que para definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social en trámites de licencias urbanísticas se debe tener en cuenta lo siguiente:

a) Las leyes 388 de 1997, 1450 de 2012 y 1537 de 2012 solo prevén la obligación de porcentajes mínimos de vivienda de interés social para los tratamientos de desarrollo y renovación urbana;

b) Que la concreción de los citados porcentajes solo se puede hacer al expedirse licencias de urbanización, toda vez que conforme el Decreto número 1469 de 2010, a través de estas licencias se ejecutan los programas y proyectos de urbanización y de renovación urbana que impliquen reurbanización del suelo;

c) Que para los predios que cuenten con licencia de urbanización vigente o que hayan culminado su proceso de urbanización ejecutando lo aprobado en la respectiva licencia, al momento de tramitar la licencia de construcción no es posible hacer exigencias distintas a las previstas en las normas urbanísticas que sirvieron de fundamento para la expedición de la licencia de urbanización, por cuanto de una parte, el parágrafo 4º del artículo 7º del Decreto número 1469 de 2010, dispone que cuando se presenten las anteriores circunstancias, se tendrá el derecho a que se le otorgue la respectiva licencia de construcción con fundamento en las normas y demás reglamentaciones que sirvieron de soporte para la expedición de la licencia de urbanización.

En este mismo sentido, el artículo 182 del Decreto-ley 019 de 2012 que modificó el artículo 99 de la Ley 388 de 1997, señala que las licencias confieren a su titular el otorgamiento del derecho de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo y conllevan la autorización sobre uso y aprovechamiento cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones;

d) Que las solicitudes de modificación de licencia urbanística vigentes de todo tipo se deben resolver con fundamento en las mismas normas que sirvieron para expedir la correspondiente licencia, por lo tanto no es posible hacer exigencias distintas a las contempladas en las normas que sirvieron de soporte para su expedición.

6. Que en la Circular número 012 de 2009 modificada por la Circular número 010 de 2012, la Procuraduría General de la Nación comina a las autoridades involucradas en la política de vivienda y urbanismo al cumplimiento de sus funciones para lo cual señala que ninguna entidad o autoridad pública podrá exigir a los particulares permisos previos o requisitos adicionales a los que autorice la ley, razón por la cual en el trámite de las licencias urbanísticas se deberá dar estricto cumplimiento a lo previsto en las leyes que regulan el tema.

7. Que se hace necesario reglamentar las condiciones para que a) los municipios y distritos incorporen la exigencia de los porcentajes de suelo destinados a programas de Vivienda de Interés Social para los predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana en la revisión de los planes de ordenamiento territorial, y b) las autoridades encargadas del trámite de licencias de urbanización velen por su cumplimiento.

8. Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º. *Definiciones.* Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. *Actuación de urbanización.* Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

2. *Área bruta.* Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

3. *Área de actividad.* Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

4. *Área neta urbanizable.* Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

5. *Área o predio urbanizable no urbanizado.* Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

6. *Área útil.* Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.

7. *Predio.* Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

8. *Tratamientos Urbanísticos.* Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

9. *Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.* Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

10. *Tratamiento de Renovación Urbana.* Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

11. *Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.* Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

12. *Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.* Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

13. *Viviendas de Interés Social (VIS).* Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv).

14. *Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).* Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv). De conformidad con lo previsto en el párrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

Artículo 2°. *La vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial.* Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto número 879 de 1998, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en el presente decreto.

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata este decreto.

Artículo 3°. *Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria.* De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en el presente decreto.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 9° del presente decreto, el alcance de esta obligación se circumscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente.

CAPÍTULO II

De los porcentajes de suelo para VIP en tratamiento urbanístico de desarrollo

Artículo 4°. *Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo.* De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Parágrafo 1°. Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución número 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2°. Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Parágrafo 3°. Los planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en este decreto.

Artículo 5°. *Obligatoriedad.* El porcentaje mínimo de que trata el artículo anterior, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollos o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Parágrafo. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos en el artículo anterior se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

Artículo 6°. *Condiciones para la exigibilidad de los porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).* El porcentaje mínimo de suelo que se destinará al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), solamente será exigible a aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización.

CAPÍTULO III

De los porcentajes de suelo para VIS en tratamiento urbanístico de renovación urbana

Artículo 7°. *Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo.* De conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.

Artículo 8°. *Características de la Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo.* El valor de la vivienda de interés social que se podrá desarrollar en los suelos de que trata el artículo anterior es la prevista en los párrafos 1° y 2° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, y su cumplimiento solo se hará exigible en proyectos de redesarrollo previstos en los respectivos planes parciales para programas de renovación urbana.

En todo caso, cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), en el respectivo plan parcial se deberá verificar el cumplimiento de lo siguiente:

1. *Características básicas de la vivienda.* Sin perjuicio de lo definido por los Plan de Ordenamiento Territorial, las características básicas de las viviendas de este valor deben ser las siguientes:

- a) El área construida de la vivienda y la cuota de estacionamientos privados serán las que defina el correspondiente plan parcial;
- b) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por los Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

2. *Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana.* Los planes de vivienda de interés social que se desarrolle en las áreas con tratamiento de renovación urbana modalidad de redesarrollo, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el respectivo plan parcial, propendiendo por el mejoramiento de la calidad urbanística del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

- a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y servicios complementarios, así como la disponibilidad de las redes de servicios públicos;
- b) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales disponibles;
- c) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;
- d) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;
- e) Fomentar el reuso y rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial;
- f) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio organizado de transporte;
- g) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;
- h) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas con vocación a uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto;
- i) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona por el desarrollo del proyecto;

j) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo, para lo cual no se podrán adelantar proyectos de renovación urbana en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, sin incorporar las medidas de prevención y mitigación cuya responsabilidad está en cabeza de los diseñadores y urbanizadores.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social, cuyo valor excede los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Parágrafo. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen proyectos de vivienda de interés social que no superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y renovación urbana

Artículo 9º. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Artículo 10. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Parágrafo. Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este decreto, informarán de esta circunstancia a la oficina de planeación y a los demás curadores urbanos del municipio o distrito. Para el efecto, sin perjuicio de lo previsto en los Decretos número 2150 de 1995 y 1469 de 2010, de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, se enviará copia de las licencias de urbanización expedidas o, en caso que el correspondiente curador tenga página web, se hará la publicación de las mismas la cual deberá estar disponible de manera permanente para verificar lo previsto en este párrafo.

Artículo 11. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelo para se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1º. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

Parágrafo 2º. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la

expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 3º. Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo, podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4º. La obligación de que trata este artículo también podrá cumplirse en municipios localizados dentro del área de influencia de ciudades con población urbana superior a 500.000 habitantes, siempre y cuando, previamente los municipios y/o distritos se hayan asociado, celebrado convenios interadministrativos o adoptado cualquier otro mecanismo legal que permita establecer las condiciones recíprocas entre ellos para el cumplimiento y control de esta obligación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto.

Artículo 12. Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelantan las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el primer inciso del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.

Parágrafo 1º. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Parágrafo 2º. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, los municipios y distritos podrán crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

Parágrafo 3º. Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4º. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9^a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, cuando el municipio o distrito cuente con Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIS o VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior.

Artículo 13. Compra de derechos fiduciarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este decreto celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

a) Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o

b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este decreto. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

Artículo 14. Inscripción. Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

CAPÍTULO V

Disposiciones finales

Artículo 15. Adecuación de las normas urbanísticas. Para hacer exigibles los porcentajes de suelo para VIS o VIP, y sin perjuicio de lo previsto en el parágrafo del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, los municipios y distritos en la revisión de sus planes de ordenamiento ajustarán sus planes de ordenamiento territorial a lo señalado en este decreto. De la misma manera se deberá proceder al adoptarse nuevos planes de ordenamiento territorial.

Artículo 16. Licencias de urbanización por etapas. En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

Artículo 17. Licencias de construcción. La exigencia del cumplimiento de suelo para VIS y/o VIP no serán exigibles en trámites de licencias de construcción en ninguna de sus modalidades.

Artículo 18. Régimen de transición. Las disposiciones contenidas en el presente decreto se aplicarán teniendo en cuenta el siguiente régimen de transición:

1. Los porcentajes de suelo de que trata el Capítulo II del presente decreto únicamente se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

2. Los porcentajes de suelo de que trata el Capítulo III del presente decreto únicamente se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales radicadas a partir de la entrada en vigencia de la modificación o ajuste del respectivo plan de ordenamiento territorial, o de la adopción de uno nuevo.

3. Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la publicación del presente decreto, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

4. La exigencia de los porcentajes de suelo para VIS o VIP en planes parciales sometidos a tratamientos de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo que se encontrarán vigentes a la entrada en vigencia del presente decreto o, en su caso, de la modificación de los planes de ordenamiento, se someterá a lo previsto en el parágrafo 3º del artículo 180 del Decreto-ley 019 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En consecuencia, el trámite de las licencias de urbanización mediante las cuales se ejecute el respectivo plan parcial se someterá a las normas urbanísticas adoptadas con el plan parcial respectivo, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

5. De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en el caso de las urbanizaciones por etapas, los proyectos urbanísticos generales aprobados mediante acto administrativo antes de la entrada en vigencia del presente decreto mantendrán su vigencia y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado, salvo que sus titulares se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

6. De conformidad con lo previsto en el artículo 182 del Decreto-ley 019 de 2012, las modificaciones de licencias urbanísticas vigente se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición, por lo tanto no podrán hacerse exigibles obligaciones distintas a las contempladas en dichas normas.

7. Hasta tanto los municipios y distritos implementen el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente decreto, los interesados que deseen acogerse a los mismos, deberán suscribir un compromiso con la entidad pública que desarrolle programas y proyectos VIS o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. Las entidades respectivas establecerán las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias.

Parágrafo transitorio. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 7 de este artículo, y con el fin de evitar traumatismos en el trámite de las licencias de urbanización, mientras los municipios y distritos implementan el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente decreto, también se permitirá, de manera transitoria, que el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para VIP en predios sujetos al tratamiento de desarrollo, se efectúe mediante la compra de derechos fiduciarios en proyectos de terceros.

En estos casos, el cumplimiento de la obligación solo podrá llevarse a cabo en las áreas útiles destinadas a vivienda que superen el porcentaje mínimo de suelo a destinar a VIP en el predio receptor, según lo que se establece en este decreto. Para el trámite de licencias de urbanización, el curador urbano o la autoridad pública competente para expedir licencias, deberá verificar la compra de derechos fiduciarios y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio receptor de los suelos afectados a este tipo de vivienda, dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este parágrafo cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

Una vez los municipios y distritos implementen el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente decreto, no se permitirá la compra de derechos fiduciarios a terceros para acreditar el cumplimiento de la obligación.

Artículo 19. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el artículo [21](#) del Decreto número 879 de 1998, los Decretos número [2060](#) y [2083](#) de 2004 y las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 23 de enero de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Germán Vargas Lleras.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 48682 de enero 23 de 2013.

Fecha y hora de creación: 2026-02-02 06:33:27