



Bogotá D.C.,

Señor

YOAGEN GERMAINE DIAZ FONTECHA

Secretario de Planeación

Mosquera, Cundinamarca

Correo electrónico: notificacionessac1@mineducación.gov.co

secretariadeplaneacion@mosquera-cundinamarca.gov.co

ASUNTO: 2021ER0037521. Ordenamiento territorial. Planes de ordenamiento territorial.
Destinación de suelo para VIS y VIP.
AMQ2021EE004232 del Ministerio de Educación.

Cordial saludo señor Díaz.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza unos planteamientos relacionados con el cumplimiento de la obligación de proveer suelos para VIS y VIP que se transcriben y resuelven a continuación:

“1. ¿Es viable que el urbanizador pueda optar por la alternativa de cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de VIS o VIP en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana en el mismo proyecto cuando el plan de ordenamiento territorial no asigna el uso de vivienda al predio en el cual se desarrolla? En caso afirmativo, solicito se indique el marco normativo que respalda esta situación”.

La obligación de destinación de suelo para vivienda de interés social y prioritario se encuentra señalada en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015¹ de la siguiente manera:

“ARTICULO 2.2.2.1.5.2 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, sólo 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 la presente Sección.

¹ El Decreto 4259 de 2007 reglamentó el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007. Este artículo fue expresamente derogado por la Ley 1450 de 2011. El Decreto 1077 de 2015 incorporó las disposiciones del Decreto 75 de 2013 “*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*”.



Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. 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.” (Subrayas por fuera del texto original).

Conforme a esta disposición, dentro de las licencias de urbanización y los planes parciales se deben determinar suelos que tendrán la destinación para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario

Según el numeral 2 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.6.1.1.4 y 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 las licencias de urbanización y construcción deberán expedirse de acuerdo con lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial. Es decir que las licencias de urbanización donde se delimiten los suelos destinados a vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario y las correspondientes licencias de construcción para estos usos deben obedecer al régimen de usos establecido en el respectivo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En consecuencia, los predios que se determinen en las licencias de urbanización como destinados a proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario deberán tener la actividad residencial o de vivienda permitida en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

“2. Si un plan de ordenamiento territorial define áreas específicas del municipio como receptoras para el traslado de la obligación VIS o VIP, ¿es procedente que en los casos en los cuales no sea viable cumplir en el mismo proyecto, porque el plan de ordenamiento no asigne el uso de vivienda y los planes parciales no pueden contradecir las determinaciones ni normas estructurales de dicho plan, que el urbanizador cumpla con su obligación mediante el traslado a sus proyectos localizados en dichas áreas?”.

Los mecanismos para el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para vivienda de interés social y prioritario se encuentran definidos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 así:

“ARTICULO 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, 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.”

Conforme a estas disposiciones en los eventos en que la obligación no pueda ser cumplida dentro del mismo proyecto, la misma puede ser cumplida 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. Si un plan parcial de desarrollo estableció que el pago de la obligación VIS/VIP se efectuaría mediante el traslado a otros proyectos del urbanizador y, con posterioridad a su adopción, se creó el fondo compensatorio VIS/VIP en la entidad territorial, ¿es viable que la forma de pago de la obligación se realice a través de dicho fondo?”

Tal y como se mencionó anteriormente, el Decreto 1077 de 2015 contempla diferentes alternativas de cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social y prioritario.

Los mecanismos de cumplimiento de estas obligaciones serán determinados por el propietario de conformidad con los parámetros definidos por el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que los reglamenten o complementen, como es el caso de los planes parciales.

Los planes parciales, por su parte, determinan los usos permitidos en cada uno de los predios que los componen y por ende, señalan las zonas que estarán destinadas a usos residenciales, dentro de los cuales se encuentra la vivienda de interés social y prioritario.

Según el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el documento técnico de soporte que se presente en la formulación del plan parcial contendrá entre otros aspectos, los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo, la presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados, así como la cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención. En tal sentido, este documento podrá contener la justificación para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo a vivienda de interés social y prioritario y la alternativa elegida para el caso.

Si en el plan parcial no se previó el cumplimiento de las obligaciones mediante provisión de suelo sino mediante mecanismos alternativos, estos no tendrían incidencia dentro de la delimitación del plan, sino dentro de la provisión de suelo de otros sectores del municipio o distrito o en aquellos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos.

2021EE0048612



En consecuencia, la posibilidad de modificar la alternativa de cumplimiento de la obligación de proveer suelo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el plan parcial deberá ser valorada y definida por el municipio o distrito de acuerdo con las disposiciones específicas del decreto de adopción y los documentos de soporte del plan parcial, siempre bajo el criterio legal imperativo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 en el sentido que los planes parciales, como herramienta jurídica, "(...) *En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.*(...)"

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28² del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Rodríguez

Revisó: D. Cuadros / D. Villa

² Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.