



Bogotá D.C.,

Asunto: 2021ER0145789. Planes de Ordenamiento Territorial - Destinación de suelo para VIS y VIP.

Respetado señor,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la consulta del asunto en la que plantea interrogantes relacionados con los porcentajes de suelo para VIS y VIP.

En primer lugar es importante precisar que, según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, no correspondiéndole pronunciarse sobre temas particulares y en esa medida se dará respuesta desde la generalidad de la norma.

Así las cosas, se procede a dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos:

1. Es posible hacer VIS para cumplir la obligación de VIP y viceversa?

El artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, único para el sector Vivienda, Ciudad y Territorio, establece los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social e interés social prioritario y le aplica a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana. Así mismo dicho artículo señala que la obligación es únicamente la provisión de suelo útil que se destinará para el desarrollo de vivienda VIS o VIP.

El artículo 2.2.2.1.5.1.1 ibidem señala que el 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 para vivienda VIP es del 20%.

Por su parte, artículo 2.2.2.1.5.2.1, correspondiente a porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, establece que 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.

Ahora bien, es importante precisar que la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritaria corresponden a una vivienda cuyos precios permiten el acceso a personas con menor capacidad de pago.

Finalmente, el artículo 2.2.2.1.5.1.2 del decreto en cita establece la obligatoriedad de aplicación de los porcentajes respectivos en las nuevas solicitudes las licencias de urbanización y de planes parciales radicados en legal y debida forma a partir del 23 de enero de 2013, que naturalmente deben delimitar los suelos destinados a vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario que, conforme a este uso, podrán desarrollarse.

En este sentido, a juicio de este ministerio no resulta legalmente posible cumplir las obligaciones de provisión de suelo antes referidas con un producto inmobiliario que tenga un precio diferente a lo señalado en la correspondiente obligación, conforme al tratamiento asignado por el POT.



2. Puede un desarrollador proponer porcentajes más altos que el 20% de la norma y el Municipio está obligado a aceptarlos?

Tal como se citó en la respuesta anterior, el Decreto 1077 de 2015 hace referencia a porcentajes mínimos de suelo útil para cumplir con las obligaciones VIS y VIP, razón por la cual, bajo la perspectiva de este ministerio, el promotor o desarrollador debe cumplir con esta carga urbanística en los términos definidos por el plan de ordenamiento territorial, instrumento último que puede proponer porcentajes mas altos, de acuerdo con sus requerimientos y necesidades en materia de vivienda VIS o VIP.

3. En la opción de trasladar la obligación VIS o VIP, se requiere una condición adicional a que el suelo este urbanizado?

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.

Ahora; las condiciones para el cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto se encuentran definidas en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del decreto en cita así:

“ARTICULO 2.2.2.1.5.3.3 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:

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

Dónde:

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

Parágrafo 2. 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 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto.

Parágrafo 3. 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 4. 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.

(Decreto 075 de 2013, art.11”)

4. Es posible cumplir la obligación del 20% de área útil en área construida? Esto es, puedo cumplir la obligación con un edificio que tenga por área total construida el equivalente al área total de la obligación de suelo útil?

El artículo 2.2.2.1.5.1 establece:

“(…) Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.2.1.2 del presente decreto, 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 la presente Sección. (Negrita fuera del texto)

Por lo anteriormente expuesto, es claro que el cumplimiento de la obligación es un porcentaje sobre suelo útil.

5. Es posible construir de manera simultánea VIS y VIP de carga urbanística en un solo edificio?

Tal y como se señaló anteriormente, la obligación se circunscribe a porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario.

6. De acuerdo con el artículo 2.2.2.1.5.1.2. del decreto 1077/15, es posible exigir el cumplimiento de



los porcentajes VIS y VIP aun cuando no estén incorporados en el POT?

El artículo 2.2.2.1.5.1.2 del decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

“ARTICULO 2.2.2.1.5.1.2 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 desarrollen 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 del 23 de enero de 2013. (...)*”

Conforme a esta disposición, es claro concluir que el porcentaje mínimo de que trata del artículo 2.2.2.1.2.1.1 idem es de obligatorio cumplimiento, aún cuando no esté incorporado en el plan de ordenamiento territorial.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ 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.

Cordialmente,

CAMILO ANDRES QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial.

Elaboró: A. Munoz

Revisó: L. Pardo / D.Vila

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