



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 13 de febrero

1200-E2-147693

Doctor
JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO
Calle 72 No. 6-30 Piso 14
Edificio Fernando Mazuera
Bogotá D.C.

Asunto: Radicación 4120-E1-147693. Consulta Provisión de suelo para VIS y VIP y planes parciales

Respetado Doctor

En atención a la consulta de la referencia, la cual fue remitida por la Dirección de Desarrollo Territorial mediante memorando 3100-4-147693 del 23 de enero de 2009, como se le informo mediante comunicación 3100-2-147693 de la misma fecha, me permito dar respuesta en los siguientes términos.

“1. Conforme a las disposiciones legales y reglamentarias contenidas en la Ley 1151 de 2006 –sic- y Decreto 4259 de 2007, es exigible la provisión de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritaria en licencias de parcelación?”

Como se lee de lo dispuesto en el artículo 78¹ de la Ley 1151 de 2007 en los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial deben determinarse los porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP) y así mismo deberá determinarse su localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de algunos de los porcentajes establecidos en la norma.

Esta obligación legal es aplicable a los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil habitantes así como a los municipios localizados en el área de influencia de ciudades con población urbana superior a quinientos mil habitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007.

A renglón seguido, la misma norma establece que en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen se determinarán los porcentajes para la provisión de suelo, los cuales no podrán ser inferiores a 25% para Vivienda de Interés Social y 15% para Vivienda de Interés prioritario en Suelo de Expansión Urbana y en suelo urbanizable del perímetro urbano.

¹ Ley 1151 de 2007 Sección siete- Desarrollo Urbano y política ambiental- SECTOR DESARROLLO URBANO



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 4259 de 2007, para el cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP el 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. En proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas o proyectos VIS y/o VIP.”

Así las cosas, se considera que la obligación prevista en el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 reglamentada mediante Decreto 4259 de 2007 es aplicable en los planes parciales² con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, excepto cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales.

En conclusión, en los términos de la ley 1151 de 2007 y el Decreto reglamentario 4259 de 2007 las provisiones de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario, deben efectuarse en planes parciales y en la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial.

“2. De acuerdo con lo establecido en el párrafo 3° del artículo 1° del Decreto 4259 de 2008, es exigible la obligación de provisión de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario, en los términos y condiciones previstos en la ley y su decreto reglamentario aún cuando la norma no esté incorporada en el respectivo plan, Plan Básico o Esquema de Ordenamiento Territorial?”

4. La obligación de prever porcentajes de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario es aplicable de forma retroactiva aun en contra de las disposiciones legales sobre la materia?”

Sea lo primero señalar que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006 dentro del contenido de los planes parciales debe incluirse, entre otros aspectos, la fijación y localización del porcentaje obligatorio para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad, esto es, fuera del área de desarrollo del plan parcial, siempre que esas áreas sean compatibles para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de conformidad con lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial.

² Al respecto es importante precisar que de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 los planes parciales son instrumentos que complementan y desarrollan los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales



A partir de la entrada en vigencia del Decreto 4259 de 2007, esto es, del 2 de noviembre de 2007, para las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma, es obligatoria la provisión de suelo para VIS y/o VIP, en los porcentajes previstos en la ley 1151 de 2007, aún cuando no se haya incorporado en los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial o Esquemas de Ordenamiento Territorial, en los términos del parágrafo del artículo 78 de la Ley 1151 de 2007.

Así las cosas, se considera que los planes parciales adoptados antes de la entrada en vigencia del Decreto 4259 de 2007 debieron fijar y localizar el porcentaje de suelo para vivienda de interés social en los términos previstos en los respectivos planes de ordenamiento territorial. Y a partir de la entrada en vigencia del Decreto 4259 de 2007 los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen deben ajustar los porcentajes previstos para el desarrollo de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario a los porcentajes previstos en la ley 1151 de 2007, que no podrán ser inferiores a 25% para Vivienda de Interés Social y 15% para Vivienda de Interés Prioritario en Suelo de Expansión Urbana y en suelo urbanizable del perímetro urbano.

“3. De acuerdo con lo establecido en la Ley y su decreto reglamentario, son los porcentajes de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario una obligación de suelo o un impuesto?”

Entendiendo que en su pregunta se refiere a la Ley 1151 de 2007 y el decreto reglamentario 4259 de 2007, se precisa que el artículo 2 del decreto 4259 de 2007 establece que los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, deberán determinar en los planes de ordenamiento territorial, los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

“(…)

Estos porcentajes, en ningún caso, podrán ser inferiores a alguno de los que se definen a continuación, los cuales se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

<i>Alternativas</i>	<i>Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i>
<i>VIS</i>	<i>25%</i>
<i>VIP</i>	<i>15%</i>



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

En los planes parciales deberá determinarse la forma de definir la localización de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento y su localización deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Así las cosas, se considera que la obligación legal consiste en destinar suelo para VIS o VIP, el cual podrá hacerse en el mismo proyecto o trasladándolo a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, prioritariamente, en aquellos terrenos que hayan sido calificados por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen para este tipo de vivienda, y siempre y cuando ambos predios estén sujetos a tratamiento de desarrollo, en las condiciones establecidas en los artículos 6 y 7 del Decreto 4259 de 2007.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P: Mónica María Muñoz B.
R: Claudia Fernanda Carvajal M.- Andrés Mejía P.