



Bogotá, D.C.

ASUNTO: Consulta – Vivienda en proyectos de renovación urbana - Decreto 949 de 2022
Radicado 2023ER0114812 de fecha 15/09/2023
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 15/09/2023

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto en la que plantea algunos interrogantes relacionados con la vivienda en proyectos de renovación urbana, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

ANTECEDENTES:

"(...) El motivo de la presente solicitud es consultar sobre el contenido y alcance del DECRETO 949 DE 2022, que establece cambios significativos en la elegibilidad de las viviendas de renovación urbana para el acceso a subsidios de vivienda. Específicamente, deseo aclarar la situación en la que me encuentro con respecto a la vivienda de interés social (VIS) de renovación urbana que adquirí en noviembre de 2021 en el proyecto

cuyo plan de pagos incluyó un subsidio otorgado por la caja de compensación familiar Colsubsidio.

Mi inquietud se centra en el hecho de que, a pesar de haber obtenido la aprobación del subsidio de vivienda por parte de la caja de compensación familiar en la que estoy afiliado, actualmente se me informa que mi vivienda ya no es considerada VIS de acuerdo con el DECRETO 949 DE 2022, lo que ha generado un problema en el proceso de pago de la misma y un riesgo significativo de perder los recursos que ya he invertido en el inmueble."

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, 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, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.²

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultado para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

Previo a resolver las consultas planteadas, es necesario precisar qué se entiende por proyectos de renovación urbana y por tratamiento de renovación urbana.

El Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.1.1 define el tratamiento de renovación urbana, así:

"ARTICULO 2.2.1.1 Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

(...)

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

² "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.”

El Decreto 1077 de 2015, define los proyectos de renovación urbana en el artículo 2.2.5.6.1.2, de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 2.2.5.6.1.2. Definiciones. Para los efectos del presente capítulo deberán tenerse en cuenta las siguientes definiciones:

- Proyecto estratégico de renovación urbana. Son proyectos estratégicos de renovación urbana, aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, y en el Plan de Desarrollo del respectivo municipio o distrito.

En estos proyectos se podrá financiar total o parcialmente la infraestructura urbana a la que se refiere este capítulo, a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en la zona de influencia.

Estos proyectos deberán ser declarados como estratégicos, mediante acto administrativo, por el Consejo de Gobierno de los municipios o distritos categoría especial, 1 y 2, que sean gestores catastrales o gestionen su catastro a través de esquemas asociativos territoriales.”

Acorde con lo anterior, la renovación urbana podría entenderse como un conjunto de acciones que se desarrollan con el fin de devolver a los espacios urbanos deteriorados, unas condiciones óptimas para el adecuado desarrollo de la vida urbana, en las dimensiones social, espacial y ambiental.

CONSULTA 1:

“1. Una explicación detallada sobre los cambios introducidos por el DECRETO 949 DE 2022 en relación con la elegibilidad de las viviendas de renovación urbana para acceder a subsidios de vivienda.”

El Decreto 949 de 2022³ modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015, con el objeto de incentivar la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario dentro del marco de la autonomía territorial, señalando que dichos montos se aplican también a programas y proyectos de renovación urbana establecidos en el respectivo plan de ordenamiento territorial sin que se vincule directamente al tratamiento urbanístico de renovación urbana, garantizando que los términos de la disposición están acordes con lo señalado en el inciso segundo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 (ver artículos 293 y 372 de la ley 2294 de 2023).

³ “Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con los proyectos y/o programas de renovación urbana a partir de los cuales se determina el valor máximo de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario”

Aunado a lo anterior, se adicionó al artículo 2.2.2.1.5.2.2 mencionado el párrafo 3 que indica:

"PARÁGRAFO 3. *Entiéndase por programas y/o proyectos de renovación urbana aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio así como en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*"

CONSULTAS 2 Y 3:

"2. Confirmación de si las viviendas de interés social (VIS) de renovación urbana adquiridas antes de la fecha de entrada en vigor del DECRETO 949 DE 2022, es decir, antes de junio de 2022, mantienen su elegibilidad para recibir subsidios de vivienda, especialmente aquellos que ya han sido aprobados y comprometidos por las cajas de compensación familiar.

3. Si mi vivienda está afectada por esta normativa y ya no es elegible para el subsidio de vivienda, solicito información sobre las alternativas o medidas que se pueden tomar para evitar la pérdida de los recursos ya invertidos."

Es necesario precisar que de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997⁴, se entiende por Vivienda de Interés Social como "(...) *aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos*". De igual manera, el precitado artículo contempla que "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. (...)"

Igualmente, debe tenerse presente la definición de vivienda de interés social que trae la Ley 2294 de 2023⁵ en su artículo 293:

"ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. *En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).*

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales

⁴ "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"

⁵ "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"

Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigencia de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

***PARÁGRAFO PRIMERO.** El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMMLV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). (...) [Subrayas y negrita fuera de texto]

Así las cosas, para que una vivienda sea considerada actualmente de interés social, es imperativo que, su valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV).

Ahora, de conformidad con el párrafo primero del artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 antes citado, mantiene vigente la excepción establecida en el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, relacionada con el valor de vivienda VIS en aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES 3819 de 2014 y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, dicha disposición fue reglamentada por el artículo 1 del Decreto 1467 de 2019, indicando de manera taxativa cuales son los municipios y distritos que se verán beneficiados por dicha medida en los siguientes términos:

"(...) ARTÍCULO 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes:

AGLOMERACIÓN	MUNICIPIO - DISTRITO
<i>Barranquilla</i>	<i>Sitionuevo</i>
	<i>Sabanalarga</i>
	<i>Ponedera</i>
	<i>Palmar de Varela</i>
	<i>Sabanagrande</i>
	<i>Santo Tomás</i>
	<i>Malambo</i>
	<i>Soledad</i>
	<i>Galapa</i>
	<i>Barranquilla</i>
<i>Bogotá</i>	<i>Tabio</i>
	<i>Cajicá</i>
	<i>Cota</i>
	<i>Sibaté</i>
	<i>La Calera</i>
	<i>Funza</i>
	<i>Chía</i>
	<i>Mosquera</i>
	<i>Facatativá</i>
	<i>Zipaquirá</i>
	<i>Madrid</i>
	<i>Soacha</i>
	<i>Tocancipá</i>
	<i>Bogotá</i>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Piedecuesta</i>
	<i>Girón</i>
	<i>Floridablanca</i>
	<i>Bucaramanga</i>
	<i>Puerto Tejada</i>

<i>Cali</i>	<i>Candelaria</i>
	<i>Yumbo</i>
	<i>Jamundí</i>
	<i>Cali</i>
<i>Cartagena</i>	<i>Clemencia</i>
	<i>Turbaco</i>
	<i>Cartagena</i>
<i>Medellín</i>	<i>Girardota</i>
	<i>Caldas</i>
	<i>Itagüí</i>
	<i>Sabaneta</i>
	<i>La Estrella</i>
	<i>Envigado</i>
	<i>Copacabana</i>
	<i>Bello</i>
	<i>Medellín</i>

Como se dijo, la norma precitada se encuentra vigente en virtud del parágrafo primero del artículo 293 del actual Plan Nacional de Desarrollo.

Ahora, el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015, contempla que las viviendas de interés social cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos señalados anteriormente, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.

En consecuencia, teniendo en cuenta que en la relación de los municipios señalados anteriormente se encuentra el Distrito de Bogotá, se concluye que si el valor de la vivienda ubicada en el proyecto de renovación urbana supera los ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes, no puede ser objeto de alguno de los incentivos otorgados por el Gobierno Nacional para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, razón por la cual el ciudadano puede optar por financiar su vivienda a través de un crédito otorgado por una entidad bancaria.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2023ER0114812. Igualmente, es oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las

⁶ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Juan Sebastian Hernández Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica