



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá, D.C, 16 de marzo de 2009.

1200-E2-012889

Señor  
WILSON PUERTO  
Director de Proyectos  
Curaduría Urbana No. 1  
Calle 95 No.23-20  
Ciudad

ASUNTO: Radicación 4120-E1-12889- Excepciones de porcentajes para VIS y VIP

En atención a la consulta de la referencia, la cual fue remitida a la Oficina Asesora Jurídica el 26 de febrero de 2009 por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial en la cual se consulta si *“Un predio ubicado en el Tratamiento de Consolidación en la Modalidad de Sectores Urbanos Especiales, o cualquier otro tratamiento diferente a Tratamiento de Desarrollo (...) se encuentra exento para el cumplimiento de la obligación de los porcentajes mínimos de suelo que se destinarán al desarrollo de vivienda de interés social”*, me permito dar respuesta en los siguientes términos:

En primer lugar debe precisarse que de conformidad con lo establecido en el Decreto 216 de 2003, *“El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral.”*; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto.

Aclarado lo anterior, se dará respuesta a su inquietud informándole que el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 establece que 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 suelo urbano sin plan parcial, deben determinarse los porcentajes de suelos que deban destinarse al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritaria, los cuales no podrán ser inferiores a 25% para VIS y 15% para VIP en aquellos municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios o distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes.

Los porcentajes a los que se refiere la norma, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al desarrollo urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos, según lo establecido en el artículo 4 del Decreto 4259 de 2007.



## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Ahora bien, el artículo 1 del citado Decreto 4259 de 2007, por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, define el tratamiento urbanístico de desarrollo como: “(...) las determinaciones del componente urbano de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano y de expansión urbana”

En ese sentido, los predios urbanizables no urbanizados, así como los predios con tratamiento urbanístico de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana, deben cumplir con las obligaciones previstas en la Ley 1151 de 2007 y el decreto reglamentario 4259 de 2007, tales como la de provisionar suelo, como mínimo en porcentajes determinados en la normas nacionales, para desarrollar proyectos de Vivienda de Interés Social o de Vivienda de Desarrollo Prioritario.

En concordancia con lo anterior y en virtud de la facultad constitucional de los municipios y distritos para reglamentar los usos del suelo, se considera que estas entidades territoriales pueden determinar condiciones y parámetros diferentes para proveer suelo destinado al desarrollo de proyectos de VIS y VIP.

Cordialmente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia: Dirección Desarrollo Territorial

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