



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

DECRETO NÚMERO ()

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, artículo 99 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 182 del Decreto Nacional 019 de 2012 y

CONSIDERANDO:

Que el párrafo segundo del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 -Plan Nacional de Desarrollo-, prevé que en el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario con montos superiores, razón por la cual es necesario actualizar lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 frente a esta nueva disposición. Adicionalmente se requiere ajustar el valor de la vivienda de interés social (VIS) y de interés social prioritario (VIP) cuando se desarrollen programas o proyectos de renovación urbana en la modalidad de reactivación.

Que el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que *“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.”* Adicionalmente, establece 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”.*

Que el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo País”, definió la Vivienda de Interés Social como *“(…) la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios*

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)” y en el párrafo 1° del mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, *“(…) cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv)”*.

Que el párrafo 2° del citado artículo 90, dispuso que para programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno Nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario. La vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario podrá tener un precio superior a los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), sin que este exceda los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv).

Que con el fin de facilitar y promover el desarrollo de proyecto de renovación urbana en la modalidad de reactivación, es necesario determinar las condiciones con las cuales el valor de la vivienda de interés social en éste tipo de zonas, se desarrolle en los límites previstos por la legislación vigente: ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) en el caso de la vivienda de interés social, y cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv) para la vivienda de interés prioritario, es necesario modificar el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que es necesario ajustar las definiciones de las modalidades del tratamiento de renovación con el fin de precisar su alcance y hacerlo compatible con la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización.

De otra parte, y con el objeto de hacer seguimiento a la entrega efectiva de las áreas de cesión obligatorias por parte de los urbanizadores responsables, se requiere que los curadores urbanos o la entidad que haga sus veces, remitan la información correspondiente de su entrega por parte de los urbanizadores.

Igualmente, se hace necesario fijar unas reglas claras y precisas con el fin de que puedan entregarse a los municipios y distritos las cesiones anticipadas para la entrega anticipada de áreas de cesión para equipamientos para proyectos de utilidad pública e interés general, determinando su procedimiento.

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA

Artículo 1º. Modifíquese las definiciones del Tratamiento de Renovación Urbana en las Modalidades de Reactivación y de redesarrollo contenidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que quedarán de la siguiente manera:

“Artículo 2.2.1.1 Definiciones

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.

Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican, permitiendo redistribuir, reconfigurar, generar o cambiar la destinación de áreas públicas y privadas, así como de los elementos arquitectónicos y naturales tales como antejardines, fachadas, aislamientos y retrocesos.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo de los predios mediante licencias de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.

Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la norma urbanística, usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que lo desarrollen y complementen deben definir las directrices generales a desarrollar y complementar mediante Planes Parciales. En este tratamiento se permite adelantar nuevamente las actuaciones de urbanización, con el fin de reconfigurar o crear una nueva estructura de espacio público y privado, para lo cual se expedirán las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, posterior a la adopción del plan parcial.

Artículo 2º. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

“Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana. El valor de la vivienda de interés social y de interés prioritario que se podrá desarrollar en los suelos de que trata el artículo anterior es el previsto en los parágrafos 1º y 2º del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015.

En todo caso, cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv) sin que este exceda los cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 smmlv) que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

en cualquiera de sus modalidades, el Plan de Ordenamiento Territorial y/o el Plan Parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir como mínimo las siguientes:

- a) El área de construcción mínima de la vivienda.
- b) Cuota de estacionamientos privados.
- c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por los Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. Los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el plan de ordenamiento territorial o el plan parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

- a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público,
- b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;
- c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;
- c) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;
- d) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

- e) Fomentar el reuso y rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;
- f) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;
- g) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;
- h) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y éstas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto;
- i) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;
- j) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social, cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Parágrafo 1. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.

Parágrafo 2. Para aplicar el valor de la vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario de que trata este artículo, la licencia de construcción y/o sus modificaciones deben estar expedidas de conformidad

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

con el decreto que adopta el plan parcial y/o la reglamentación del tratamiento de renovación urbana correspondiente, cumpliendo todos los requisitos señalados en el presente decreto.

Parágrafo 3. En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de qué trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios respectivo. De igual manera, las disposiciones contenidas en el presente artículo serán exigibles en los proyectos que incluyan vivienda de interés social y/o prioritario según los rangos de valor definidos en el parágrafo 2 del artículo 90 de la ley 1753 de 2015.

Artículo 3º. Se adiciona un parágrafo al artículo 2.2.6.1.2.3.12 del Decreto 1077 de 2015 cuyo texto es el siguiente:

“Parágrafo. Los curadores urbanos o la entidad encargada de la expedición del estudio y trámite de licencias, una vez en firme la correspondiente licencia de urbanización y/o parcelación en sus diferentes modalidades así como sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, remitirán mensualmente a la oficina de planeación o a la entidad encargada de la administración del espacio público del respectivo municipio, la información relacionada con las áreas de cesiones urbanísticas gratuitas destinadas entre otros, a vías, zonas verdes, parques, equipamientos colectivos y espacio público en general, con el objeto de hacer seguimiento a su entrega efectiva por parte de los urbanizadores, en los medios y según lo determine el municipio o distrito”.

Artículo 4º. Se modifica el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro, para lo cual se procederá a desenglobar el área correspondiente a la cesión anticipada, y se levantará un plano topográfico, que deberá ser incorporado a la cartografía oficial del municipio o distrito.

“Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana para las modalidades de redesarrollo y reactivación y los requisitos de solicitud y el procedimiento de expedición de licencias”

Tratándose de entrega anticipada de cesiones para equipamientos, previa solicitud de la licencia de construcción, se deberá contar con la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público en la modalidad licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento en los términos previstos en el numeral 1. del artículo 2.2.6.1.1.13 del presente decreto y en todo caso, se deberá garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la adecuada conectividad con el sistema vial y de transporte.

La edificación o las edificaciones destinadas a equipamientos deberán cumplir con las normas urbanísticas que establezca el plan de ordenamiento territorial y/o los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen, entre otras las relacionadas con aislamientos, volumetría, altura y/o índices de ocupación y/o construcción, y estacionamientos

Artículo 5° Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y modifica los artículos 2.2.1.1, 2.2.2.1.5.2.2, 2.2.6.1.2.3.12, 2.2.6.1.4.8, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA