

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2016**

“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”

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 y el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 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 mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)”* y en el párrafo 1º 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 2º 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

“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”

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 para que el valor de la vivienda de interés social pueda corresponder a ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv), y la vivienda de interés prioritario pueda llegar al precio de los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv) previsto en la legislación vigente, razón por la cual es necesario modificar el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA

Artículo 1º. Modifíquese la definición del Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

“ARTICULO 2.2.1.1 Definiciones

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve la redensificación de sectores de la ciudad procurando mantener la estructura o trazado de los bienes de uso público, siempre y cuando el Plan de Ordenamiento Territorial no condicione la ejecución del proyecto a la generación de nuevo espacio público; y estimula la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás que promuevan mejores condiciones de habitabilidad.

Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial y en caso de requerirse, las herramientas para la provisión de nuevo espacio público.”

Artículo 2. Se modifica 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 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 smmlv) 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

“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”

desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana 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 en la modalidad de reactivación, 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 construida 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 lo desarrollen y/o complementen, propendiendo por el mejoramiento de la calidad urbanística 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, así como la disponibilidad de las redes de servicios públicos;
- b) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales disponibles;
- 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;
- 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 organizado de transporte;
- g) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;

“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”

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 con vocación a uso público, y estas 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 lo cual no se podrán adelantar proyectos de renovación urbana en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, sin incorporar las medidas de prevención y mitigación cuya responsabilidad está en cabeza de los diseñadores y urbanizadores.

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 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 que trata este artículo, la licencia de construcción y/o sus modificaciones deben estar expedidas de conformidad con el decreto que adopta el plan parcial y/o la reglamentación del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación, cumpliendo todos los requisitos señalados en la presente disposición. De igual manera la autoridad de planeación del municipio o distrito certificará que las viviendas objeto de la solicitud de licencia de construcción cumplen con los requisitos para aplicar a los valores establecidos en este artículo.

Artículo 3º. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

“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”

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA