

 La vivienda y el agua son de todos	Minvivienda	FORMATO: INFORME GLOBAL DE OBSERVACIONES		Versión: 5.0	
		PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL		Fecha: 24/12/2020	
				Código: GPD-F-02	
Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación					
En cumplimiento del Decreto 1081 de 2015 artículo 2.1.2.1.14. Publicidad e informe de observaciones y respuestas de los proyectos específicos de regulación expedidos con firma del presidente de la República					
Datos básicos					
Nombre de la entidad	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
Responsable del proceso	Maria Carolina Caycedo Gonzalez - Contratista - Coordinadora Habilitación de Suelo - Dirección de Espacio Urbano y Territorial Mario Duque Carvajal - Subdirector de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales				
Nombre del proyecto de regulación	"Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con las condiciones generales y el procedimiento de evaluación y adopción de macroproyectos de vivienda de interés social nacional y se expiden otras disposiciones"				
Objetivo del proyecto de regulación	Ajustar el procedimiento de evaluación y adopción de macroproyectos de vivienda de interés social nacional con el objeto de facilitar su implementación				
Fecha de publicación del informe	23/12/2021				
Descripción de la consulta					
Tiempo total de duración de la consulta:	15 días				
Fecha de inicio	19 de noviembre de 2021				
Fecha de finalización	4 de diciembre de 2021				
Enlace donde estuvo la consulta pública	https://www.minvivienda.gov.co/tramites-y-servicios/consultas-publicas/por-el-cual-se-modifica-parcialmente-el-decreto-1077-de-2015-unico-reglamentario-del-sector-vivienda-ciudad-y-territorio-en-lo-relacionado-con-las				
Canales o medios dispuestos para la difusión del proyecto	Página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio				
Canales o medios dispuestos para la recepción de comentarios	Correo electrónico: HRodriguez@minvivienda.gov.co				
Resultados de la consulta					
Número de Total de participantes	4				
Número total de comentarios recibidos	11				
Número de comentarios aceptados	5		%	45%	
Número de comentarios no aceptados	6		%	55%	
Número total de artículos del proyecto	5				
Número total de artículos del proyecto con comentarios	5				
Número total de artículos del proyecto modificados	1		%	20%	
Consolidado de observaciones y respuestas					
No.	Fecha de recepción	Remitente	Observación recibida	Estado	Consideración desde entidad
1	29/11/2021	Grupo Colviva	<p>Si bien el proyecto de decreto trae consigo la inclusión o adición de un parágrafo 2 al artículo 2.2.4.2.2.2.2. de la Subsección 2 de la Sección 2 del Capítulo 2 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015, el cual concede una excepción a los límites de área útil para la formulación del MISP, siempre y cuando atienda al menos un diez por ciento (10%) del déficit habitacional cuantitativo de la ciudad, creemos aun que dicho porcentaje sigue siendo elevado. Llevado a la realidad de suelo de algunas ciudades, tal como lo son Medellín, Bucaramanga y entre otras, donde el suelo disponible para el desarrollo de este tipo de proyectos es insuficiente, o en caso de haberlo, no cuenta con la superficie total que permita una cabida que dé solución al diez por ciento (10%) del déficit habitacional cuantitativo.</p> <p>Por dar un ejemplo, y trayendo a colación la realidad de suelo disponible para este tipo de desarrollos en Medellín, siendo conscientes que el déficit cuantitativo en la ciudad indicada asciende aproximadamente a 15.952 viviendas, según Censo Nacional de Población y Vivienda realizado por el DANE en el año 2018, no hay muchas extensiones de tierra que permitan viabilizar la formulación y adopción de un MISP, con el fin de desarrollar proyectos destinados a vivienda, en los cuales ayude o permita disminuir el déficit indicado, pues cuentan o con limitantes o determinantes ambientales que no lo permiten, o la conexión de servicios públicos o de transporte hace que no sean óptimos para su ejecución.</p> <p>En relación a lo anterior, y pensando en que el esfuerzo actual liderado por ustedes no quede en un vehículo legal inviable para su desarrollo, tal como ha pasado durante estos años, nos afirmamos en la importancia que evalúen o analicen la posibilidad de disminuir el porcentaje de solución de vivienda como requisito para la formulación de un MISP, siendo un porcentaje viable de solución al déficit de vivienda para este tipo de ciudades, entre un siete por ciento (7%) a un siete punto cinco por ciento (7.5%).</p>	Aceptada	<p>Atendiendo la recomendación dada, se realizaron varias modelaciones de las condiciones expuestas para el caso de Medellín, modelaciones que tuvieron como supuestos los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. el área útil de un proyecto corresponde al 50% del área bruta de suelo a intervenir. 2. se consideró una densidad de 250 viv/ha., siendo esta el promedio de densidades que actualmente proyectan los planes parciales a los cuales el MVCT hace seguimiento. <p>Para el caso de Medellín que usted señala el cumplimiento de los requisitos de generar el número de vivienda equivalente al 10% del déficit cuantitativo habitacional, significaría contar con suelos de alrededor 12 ha. brutas, que para las condiciones geográficas de Medellín no resulta viable.</p> <p>En consecuencia, el Ministerio considera factible disminuir al 7%, el requisito de generación de viviendas establecido para las ciudades y aglomeraciones con una población superior a 1 millón de habitantes, argumentando que la reducción del déficit cuantitativo en este porcentaje resulta significativa para estos municipios y distritos, y que sumada a otras actuaciones que cursen en el territorio (planes parciales y licenciamientos) pueden generarse impactos importantes en el objetivo de reducir el déficit y de incentivar la oferta de vivienda social.</p> <p>Cabe señalar que, las modelaciones realizadas condujeron a incluir en la excepción del parágrafo 2 del artículo 2.2.4.2.2.2.2 a las aglomeraciones (definidas en el CONPES 3819 del 2014) con una población acumulada superior a 1 millón de habitantes (fuente censo DANE 2018).</p>
2	3/12/2021	Juliana Márquez Pérez Directora de Gestión Pública y Ciudadana Vicepresidencia de Articulación Público Privada CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ	En primer lugar, es un acierto realizar ajustes al Decreto 1077 del 2015 lo cual contribuirá a facilitar el desarrollo de este tipo de instrumentos tanto por el cambio en el Censo DANE del 2018 como por los requisitos que establece dicho decreto	Aceptada	No se emite respuesta en la medida que no corresponde a una propuesta de ajuste o mejoramiento.

3	3/12/2021	Juliana Márquez Pérez Directora de Gestión Pública y Ciudadana Vicepresidencia de Articulación Público Privada CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ	"...en lo que tiene que ver con el articulado, llama la atención que en el artículo 2 que contiene un cuadro que señala "Área útil del MISN en tratamiento Urbanístico de Desarrollo", sin embargo el Parágrafo 1 de este mismo artículo indica que "Las disposiciones del presente artículo no serán de aplicación para MISN que desarrollen programas o proyectos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo ", por lo que significa que aplica al tratamiento urbanístico de renovación urbana en otras modalidades como la revitalización, pero el cuadro hace referencia al tratamiento urbanístico de desarrollo. Por tal razón, sugerimos aclarar la intención de dicho parágrafo para no generar confusión."	Aceptada	El parágrafo supone unas condiciones diferenciales para los proyectos de renovación urbana, independiente la modalidad, indicando que estos criterios no son aplicables considerando la dinámica de este tipo de intervenciones. Considerando que la redacción actual del parágrafo, efectivamente genera confusión se confirma la necesidad de modificar el texto así eliminando la mención expresa a la modalidad de redesarrollo. Parágrafo 1: Las disposiciones del presente artículo no serán de aplicación para MISN que desarrollen programas o proyectos de renovación urbana. en estos casos, las condiciones de área y porcentajes de suelo útil para actividad residencial y para la construcción de vivienda de interés Tsocial (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), se definirán por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio de acuerdo con las condiciones de cada proyecto, previo a la adopción del macroproyecto.
4	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	Por lo anterior, el primer objetivo al que se considera debe responder una modificación a la normativa que reglamenta los MISN, es ¿cuál es el objetivo de los MISN? Interrogante cuya respuesta dará la pauta frente a las disposiciones normativas que se deben ajustar. 3. En esa medida, los MISN como instrumentos de gestión de suelo a gran escala deben enfocarse en resolver problemas asociados a la conectividad vial, el déficit de vivienda, la construcción y dotación de equipamientos públicos, la generación de sistemas de reparto de cargas y beneficios que permitan financiar estructuras tanto de carga general como de carga local.	No aceptada	El alcance y los objetivos se encuentran reglamentados desde la Ley 1469 de 2011 (artículo 2 y 3) y el Decreto 1077 de 2015 (artículos 2.2.4.2.1.1, 2.2.4.2.2.3.2.1.2 y siguientes). En particular, el Decreto 1077 de 2015 desarrolla contenidos y alcances de la documentación que debe sustentar la adopción de un MISN, incluyéndose en ella análisis sobre las condiciones actuales y propuestas en materia de vivienda, conectividad, espacio público y equipamientos, entre otros. Así como se indican los contenidos por desarrollar en el marco de la estructuración financiera del proyecto, en particular para la etapa de formulación de MISN. Lo anterior evidencia la comprensión del MVCT del instrumento, entendiéndose que éste, además de apostarle a la disminución del déficit de vivienda, incide en la mejora de indicadores relacionados con otros atributos urbanos. Así mismo, en cuanto a la estructuración financiera, la norma vigente permite que los promotores del MISN desarrollen las metodologías, análisis y escenarios financieros y de gestión necesarios y concordantes con la realidad del mercado, territorio y capacidades del mismo promotor, cuyo resultado garantice la ejecución del MISN y su sostenibilidad en el tiempo.
5	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	En línea con lo anterior, el MISN debe contener elementos diferenciadores de los demás instrumentos de gestión de suelo como por ejemplo los planes parciales, las UPR, entre otros, que evidencien la importancia de la figura a nivel nacional y regional, en el que confluyen recursos de diferentes fuentes. En otros términos, debe tener criterios diferenciadores en cuanto a objetivos, escala, reparto de cargas, sistemas de financiación , etc. bajo la premisa de estructurar un instrumento que permita en un solo fideicomiso aportar recursos de la nación, los municipios, los departamentos, los privados, las empresas de servicios públicos y en general de todos los actores involucrados.	No aceptada	El numeral 6 del artículo 2.2.4.2.2.3.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015 establece los requisitos para la estructuración financiera del proyecto en temas de reparto de cargas y sistemas de financiación. Adicionalmente, en el marco de este componente se debe definir el esquema de gestión en donde puede ser contemplada la constitución de un fideicomiso, por lo que no requeriría una modificación adicional. En relación con los sistemas de financiación la Ley 1469 de 2011 desarrolla de manera particular instrumentos como la participación en la plusvalía los cuales pueden ser implementados para la ejecución de los Macroproyectos. Por último, el MVCT no tiene contemplado modificar objetivos de los MISN ni escalas contemplados en la ley.
6	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	Se genera la inquietud de ¿por qué los MISN deben estar localizados en un sólo municipio? Al respecto, se considera que se está perdiendo la oportunidad de trabajar suelos que comparten 2 municipios como herramienta para la conectividad vial y regional. Así mismo, los MISN deberían enfocarse en la disminución del déficit de vivienda de varios municipios con determinado número de habitantes que generen impactos sobre la región. En otros términos, el MISN debería tener la posibilidad de impactar más de un municipio, de tener alcance regional. No se encuentran consideraciones constitucionales ni legales para limitar la integración regional en pro del beneficio de sus ciudadanos. La limitación impide que existan iniciativas para resolver problemas, entre más limitaciones existan menos MISN van a realizarse.	No aceptada	El procedimiento de los macroproyectos prevé que éste debe ser concertado y avalado por diversas instancias: la entidad territorial, la autoridad ambiental, el concejo municipal o distrital, que dentro de un sólo municipio ya es complejo abordar. El considerar que el proyecto normativo derivado de la formulación de macroproyecto deba trasladarse para su concertación a dos o más municipios incidirá de manera significativa en los tiempos que se tome buscando alinear los intereses de los involucrados, conciliando los momentos de concertación y de expedición de los diferentes pronunciamientos. Adicionalmente, resultaría complejo también determinar los esquemas de financiación, gestión o ejecución del proyecto después de su adopción toda vez que es evidente que hay disparidades en la evolución normativa (en cuanto a ordenamiento territorial e instrumentos de financiación del desarrollo urbano) en los municipios del país, hecho que se consolidaría en obstáculo para la adopción de los MISN y en el futuro para su construcción. La expedición de licencias urbanísticas también dependerían de la capacidad técnica y administrativa de cada municipio, lo cual podría agregar incertidumbre al proceso de construcción y en consecuencia al cronograma del proyecto. Ahora bien, en relación con el impacto que sobre la reducción del déficit habitacional pueden generar los MISN, es claro para esta cartera que en la normatividad vigente se contempla que el instrumento haga un aporte significativo para reducir el déficit mencionado, planteando para ello requisitos para su clasificación por escalas según su impacto y requisitos asociados al suelo que se destine para el desarrollo de vivienda. En ese sentido, el Decreto 1077 de 2015 plantea las condiciones para formular MISN de escala metropolitana o regional, condiciones que tendrían como soporte la información censal vigente (asunto que hace parte de la modificación en trámite). En relación con los instrumentos de integración regional de dos o más municipios, la legislación vigente ya contempla este tipo de mecanismos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial- Ley 1454 de 2011, y Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas- Ley 1625 de 2013, entre otros.
7	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	Se considera que la clasificación de los MISN no le aporta a la figura. En su lugar se sugiere la definición de objetivos e indicadores técnicos tales como: capacidad de resolver déficit habitacional, conectividad vial, equipamientos, capacidad de producir de manera autónoma sistemas de repartos de cargas y beneficios, así como otros instrumentos de gestión de suelo que permitan autofinanciar la generación de infraestructura de carga general y de carga local, entre otras.	No aceptada	Los objetivos e indicadores asociados a atributos urbanos diferentes a los de vivienda vienen dados desde la ley. Crearlos podría restringir el desarrollo de los MISN desconociendo las particularidades de los territorios, las capacidades de los promotores y la proyección de desarrollo de los proyectos.
8	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	Frente a las limitaciones del área útil según número de hectáreas, se pregunta ¿Cuál es el objetivo de esta limitación? Al respecto no debe perdersse de vista que la definición de un proyecto por número de hectáreas no necesariamente produce determinadas unidades de vivienda, porque el número de hectáreas influye dependiendo de la norma urbanística que regule el desarrollo del proyecto y define los índices de ocupación y de construcción. No necesariamente una gran área es sinónimo de unidades de vivienda en escala.	Aceptada	El MVCT ha propuesto en la modificación en trámite (Parágrafo 2 del Artículo 2.2.4.2.2.2) una condición especial para los municipios y distritos y aglomeraciones de ciudades de más de un (1) millón de habitantes la cual consiste en formular MISN cuyo tamaño (área) sea el resultante de garantizar la generación de un número mínimo de unidades equivalente a un porcentaje del déficit cuantitativo de vivienda de dichos municipios, distritos o aglomeraciones. Se acepta parcialmente la observación en el sentido que se reitera lo señalado en cuanto que el MVCT considera factible disminuir el 7%, el requisito de generación de viviendas establecido para las ciudades y aglomeraciones con una población superior a 1 millón de habitantes, argumentando que la reducción del déficit cuantitativo en este porcentaje resulta significativa para estos municipios y distritos, y que sumada a otras actuaciones que cursen en el territorio (planes parciales e licenciamientos) pueden generarse impactos importantes en el objetivo de reducir el déficit y de incentivar la oferta de vivienda social. Cabe señalar que, las modelaciones realizadas condujeron a incluir en la excepción del parágrafo 2 del artículo 2.2.4.2.2.2 a las aglomeraciones (definidas en el CONPES 3819 del 2014) con una población acumulada superior a 1 millón de habitantes (fuente censo DANE 2018).

9	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	Independientemente de la categoría legal del MISN, en 1ª instancia se debería contar con la aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio previo análisis de todos los elementos técnicos del territorio y la evidencia de que el proyecto va a cumplir con los indicadores señalados en materia de vivienda, servicios públicos, conectividad, etc. Con dicha aprobación, el paso siguiente debería ser, solicitar a la respectiva autoridad territorial/ambiental que, de conformidad con la Ley, ejerza sus atribuciones y estudie el proyecto en un plazo determinado para que, salvo que se fundamente en razones técnicas y/o jurídicas que hagan inviable el Macroproyecto, de su visto bueno al desarrollo del proyecto, y se proceda a la suscripción de los convenios requeridos y demás acciones para materializar la operación.	No aceptada	La observación presentada es consistente con el procedimiento establecido en el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con las aprobaciones que deben obtenerse del proyecto en las fases de prefactibilidad y formulación. En consecuencia, no se requiere modificación al respecto.
10	3/12/2021	SANDRA FORERO RAMIREZ Presidente Ejecutiva Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL	En virtud de lo anteriormente expuesto, nos permitimos extenderle una cordial invitación para la realización de mesas técnicas con el fin de construir conjuntamente soluciones a la problemática planteada; y, así poder garantizar la efectividad de un instrumento tan valioso para atender las necesidades de déficit habitacional en el marco de altos estándares de calidad urbanística en el país.	Aceptada	Sobre el particular se han realizado las mesas técnicas con los actores correspondientes para lo cual se publicarán las respuestas a cada una de las observaciones propuestas.
11	3/12/2021	Andrea Cecilia Salazar Jaramillo Subdirectora de Planeación Territorial y Estrategia de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación Medellín	Ahora bien, analizado el proyecto de decreto y la modificación propuesta en el parágrafo 2º del artículo 2º en cuanto a las condiciones de excepción a cumplir establecidas en el citado artículo se condiciona a que el Macroproyecto atienda al menos el 10% del déficit habitacional, es decir que para la ciudad la propuesta deberá atender más de 15.000 soluciones habitacionales. Considerando las condiciones morfológicas del nuestro territorio, además de los condicionamientos de tipo ambiental, la capacidad portante del territorio en cuanto a equipamientos, vías y servicios públicos, y la disponibilidad de suelo, entre otros, sería inviable el cumplimiento de este requisito, por tal razón sugerimos evaluar tal condicionamiento, y determinar un número mínimo de unidades a desarrollar que sugerimos oscile entre 1.500 y 3.000 soluciones.	No aceptada	El parágrafo 2 del Artículo 2.2.4.2.2.2 de la propuesta de modificación del Decreto 1077 de 2015 en trámite genera una condición especial para los municipios y distritos de mas de un (1) millón de habitantes en donde pueden destinar áreas menores en función de la escasez de suelo. Para el caso de Medellín, según el CNPV 2018, el déficit cuantitativo en cabecera asciende a 15.952 hogares. En cumplimiento a lo establecido en la propuesta de modificación, los MISN formulados en esta ciudad a lo sumo deberán generar el 10% del déficit, es decir 1.595 unidades de vivienda y no 15.000 como lo señala el remitente.