



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0159874. Planes de ordenamiento territorial - Destinación de suelo para VIS o VIP

Cordial saludo señor Ávila.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza unos planteamientos que se transcriben y resuelven a continuación:

- 1. Legal o normativamente a nivel nacional existe alguna limitante que los proyectos realizados en el suelo rural del municipio o distrito como centros poblados, puedan ser incluidos en la alternativa 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, si dentro del plan de ordenamiento territorial, el programa y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario no existe dicha limitante". (SIC)**

El artículo 2.2.2.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015 determina la obligación de incluir la provisión de suelo para vivienda de interés social y/o de interés prioritario en el municipio así:

"Artículo 2.2.2.1.5.1 La vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial. Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.2.1.2 del presente decreto, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en la presente Sección

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata esta Sección".

Conforme a este artículo, la obligación de suelo para el cumplimiento de la obligación se determina en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial y en el plan de inversiones municipal se podrán identificar las áreas donde se podrá cumplir con los porcentajes de suelo para vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario.



De lo anterior se infiere que la norma prevé la generación de suelo con destino a la construcción de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario en suelo urbano.

Aclarado lo anterior, se debe citar lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015:

“Artículo 2.2.2.1.5.3.1 Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- 1. En el mismo proyecto.*
- 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.*
- 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”.* (Subrayas por fuera del texto original).

El alcance del numeral 3 del artículo citado se encuentra en el artículo **2.2.2.1.5.3.4** el cual dispone:

“Artículo 2.2.2.1.5.3.4 Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. *La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.*

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 2.2.6.1.2.2.4 del presente decreto para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata esta Sección cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.



Parágrafo 1°. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, los municipios y distritos podrán crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

Parágrafo 3°. Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4°. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, cuando el municipio o distrito cuente con Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIS o VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior”. (Subrayas por fuera del texto original).

En la reglamentación del mecanismo de pago relacionado con la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto, no contempla expresamente en que áreas o zonas del municipio o distrito se deberán ubicar los proyectos, sin perjuicio de lo cual, la norma nacional contempla que estos deberán incluirse en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial y que podrán señalarse en los respectivos programas de ejecución.

Es decir, conforme a la normatividad nacional la obligación de generación de suelo con destino a vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario derivada de las actuaciones urbanísticas, está previsto mediante la determinación en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial, sin perjuicio de lo cual cada municipio o distrito



determinará los proyectos en los cuales se podrá realizar al mencionada compensación y la ubicación de los mismos.

Por último se debe aclarar que respecto de los centros poblados rurales, conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 14 de la Ley 388 de 1997, la reglamentación de los mismos y las normas aplicables serán las que determine el respectivo plan de ordenamiento territorial.

“2) En la regulación nacional existe alguna limitante relacionada con tipo de tratamiento urbanístico que debe tener los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata la obligación de VIS y/o VIP de otros proyectos generadores o dicha competencia está en cabeza de las entidades distritales o municipales que definan que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP”.

Respecto de los mecanismos de cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 prevé el cumplimiento en el mismo proyecto generador mediante el traslado a otro proyecto y mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

En el primer caso, el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 menciona que la obligación se exigirá en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana. En el mismo sentido el artículo 2.2.2.1.5.2.1 del mismo decreto señala las normas aplicables a la obligación en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

De esta manera, sin perjuicio de las competencias de reglamentación de usos del suelo que tienen las autoridades territoriales, la norma nacional al contemplar la exigibilidad de la obligación en los tratamientos de desarrollo y renovación urbana determina como parámetro que en caso de cumplimiento de las obligaciones en el mismo proyecto generador, deberá hacerse en dichos tratamientos.

Por otra parte, el inciso primero del artículo 2.2.2.1.5.3.3 dispone que *“La obligación de destinar suelo para se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”.*

Por otra parte, tal y como se señaló anteriormente, la norma nacional no establece parámetros sobre los proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto en los cuales se pueda compensar la obligación de destinar suelo para dichas viviendas.



De esta manera, la norma nacional establece los parámetros para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, sin perjuicio de la reglamentación que dentro del marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y la Ley 1537 de 2012 realicen los municipios o distritos.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

SANDRA MARGARITA ZAMORA CAMACHO
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: H. Rodríguez
Revisó: E. Arredondo / D. Villa

¹ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.