



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0030726. Ordenamiento territorial. Planes de Ordenamiento Territorial. Tratamientos urbanísticos. Renovación urbana.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, a través de la cual plantea una serie de inquietudes relacionadas con los programas de renovación urbana y la posibilidad de aplicar el tope de 175 SMMLV a las Viviendas de interés Social que se desarrollen en el marco de los mismos. Las anteriores se transcriben y responden en los siguientes términos:

**“1. ¿Qué se entiende por programas y/o proyectos de renovación urbana?”.**

El ordenamiento territorial en Colombia está fundamentado en el artículo 311 de la Constitución Política, el cual establece para los municipios el deber de ordenar el desarrollo de sus territorios. Posteriormente, el numeral 7 del artículo 313, determina que los concejos municipales cuentan con la facultad de *“reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”*.

Con la expedición de la Ley 388 de 1997, se establece que el ordenamiento del territorio es una función pública que se desarrolla mediante acciones y actuaciones urbanísticas, entre las cuales se encuentra la clasificación del suelo y la definición del régimen de usos aplicable, de acuerdo con los objetivos de desarrollo propios del municipio. En este contexto y como consecuencia de lo ya presentado, el artículo 9 de la citada ley, estableció que cada municipio o Distrito deberá adoptar un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que se constituya en el instrumento rector de la planeación y gestión urbanística local.

Uno de los tres componentes que debe contemplar un POT, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, es el “Componente urbano”, donde se deberán definir, entre otros, las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas, y los procedimientos e instrumentos de planificación, gestión y/o financiación requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas.

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, los tratamientos urbanísticos son “las determinaciones del POT, que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un



manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana”. Dentro de los anteriores, el tratamiento de renovación se define como:

**“Artículo 2.2.1.1 Definiciones: (...)**

**Tratamiento de Renovación Urbana.** Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo (...).”

**“Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación.** Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. 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 -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial”

**“Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo.** Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área”.

En este contexto, los “programas y/o proyectos de renovación urbana” son los modos y los medios a través de los cuales los entes territoriales planean materializar las políticas públicas de renovación urbana contemplada en el respectivo POT, de acuerdo con los fines del artículo antes citado.



***“2. Un lote ubicado dentro de las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes cuyo tratamiento urbanístico, conforme el POT del municipio es el de “Renovación Urbana y Área de Actividad Residencial” ¿Sería un proyecto aplicable al tope de 175 SMMLV?”.***

El documento CONPES 3819 de 2014, mediante el cual se desarrolla la Política Nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, estableció un listado de dieciocho (18) aglomeraciones urbanas en el país.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 “*Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022*”, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio identificó que en seis (6) de las anteriores, la población supera un millón (1.000.000) de habitantes y, con base en lo anterior, expidió el Decreto 1467 de 2019 donde se reglamenta como precio máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) (*Ver Artículo 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social del Decreto 1077 de 2015*).

De lo anterior se puede colegir:

1. El CONPES únicamente definió un conjunto de aglomeraciones urbanas
2. La Ley 1955 de 2019 facultó al gobierno para establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de 150 SMMLV en aquellas aglomeraciones con más de un millón de habitantes.
3. El Decreto 1467 de 2019 identificó 6 aglomeraciones donde excepcionalmente las VIS tendrán un precio máximo de 150 SMMLV, así: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y Bucaramanga; con los respectivos municipios que la conforman
4. Para el citado beneficio no existe un condicionamiento relacionado con el tratamiento urbanístico donde se ubique el proyecto, pues la aplicabilidad del tope está definida en función de la localización (o no) del municipio o Distrito dentro de una aglomeración urbana en el sistema de ciudades.

En este orden de ideas, no todas las aglomeraciones del CONPES serán objeto del beneficio establecido en el Decreto 1467 de 2019, que en todo caso es de 150 SMMLV.

Ahora bien, para el caso específico de la vivienda VIS que se desarrolle en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana, el ya citado artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, determina que el precio máximo de dichas soluciones podrá ser hasta de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). Este beneficio será aplicable independientemente de que el municipio o Distrito se encuentre identificado dentro del listado de aglomeraciones urbanas contempladas en el documento CONPES 3819 de 2014 y el Decreto 1467 de 2019.



**“3. ¿Los proyectos de vivienda VIS de renovación urbana deben surtir algún trámite especial para acceder al beneficio de tope de 175 SMMLV? En caso de que exista un requisito y/o trámite especial que deba acreditarse, favor informar lo siguiente: a. Trámites y procesos adicionales que se deben surtir. b. Documentos de soporte requeridos. c. Autoridades y entidades ante las cuales se debe surtir los procesos adicionales.**

**4. En caso de que se haya(n) emitido concepto(s) sobre la materia objeto de consulta agradezco sean adjuntados en la presente”.**

En primer lugar, es importante considerar que, respecto de los topes para la VIS y la VIP el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 establece que en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

En cumplimiento de esta disposición, la Ley 1955 del 25 de mayo de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” estableció en su artículo 85:

**“Artículo 85. Concepto De Vivienda De Interés Social**

*“(…) Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, 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 en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv)” (énfasis fuera de texto original).*

Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en el componente urbano de los POT de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo (Ver Artículo 2.2.2.1.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015).

Para el cumplimiento de dichos porcentajes es importante considerar que de acuerdo con el Artículo 2.2.2.1.5.2.2 ibídem, la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana deberán contar como mínimo con los siguientes requisitos:

**“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**

**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 el 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) Fomentar la 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;
- g) 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;
- h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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 (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés



*Social o Vivienda de Interés Prioritario, 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.** *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”.*

En los términos antes dispuestos se podrán desarrollar los programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que permitan dar cumplimiento a los porcentajes mínimos de suelo exigibles en el marco de las obligaciones del tratamiento de renovación urbana.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> de la Ley 1437 de 2011 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,

**CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M.J. Henao  
Revisó: L. Pardo/ D. Cuadros/ D. Villa

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015