

	MEMORIA JUSTIFICATIVA	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	X
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	

“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 urbanísticas”

ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA¹

1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición

Teniendo en cuenta que uno de los lineamientos políticos bandera del Gobierno Nacional, es el fomento de las soluciones de vivienda, a fin de garantizar el acceso y el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, respecto de los cuales se han desarrollado varios programas. Se hace necesario continuar trabajando en la incorporación de nuevas alternativas para la habilitación de suelo en la ciudad consolidada, aprovechando las ventajas comparativas del suelo urbanizado y promoviendo la recuperación de áreas deterioradas o con bajo aprovechamiento de su potencial urbanístico para la promoción de proyectos de vivienda, en particular vivienda de interés social y prioritario; lo que garantizará además de los beneficios urbanos, la revitalización de sectores en condiciones de equidad.

Los suelos sujetos al tratamiento de renovación urbana experimentan en algunos municipios y distritos altos valores de suelo, los cuales limitan la concreción efectiva de la vivienda de interés social y prioritario en los proyectos que se desarrollan en dicho suelo. Por lo tanto, se hace necesario adoptar medidas que permitan viabilizar proyectos de vivienda en suelos sujetos al tratamiento de renovación urbana, como una de las estrategias para acercar a la población de menores ingresos a las zonas donde se dispone de una mejor oferta de bienes públicos.

Por ejemplo, según datos obtenidos en 2015, en Bogotá el valor de referencia de suelo en las zonas periféricas donde típicamente se ha desarrollado la vivienda prioritaria se encuentra por debajo de \$200.000 por metro cuadrado², en tanto que, en las zonas céntricas de la ciudad, sujetas al tratamiento de renovación urbana, dicho valor de suelo oscila entre \$300.000 y \$1.500.000.

A partir de las diferencias encontradas en el valor del suelo y teniendo en cuenta el porcentaje de repercusión promedio del suelo sobre las ventas en proyectos VIP (70 SMMLV), financiados o cofinanciados por el Gobierno Nacional (repercusión promedio del 14%), se tiene que este último aumentaría sustancialmente en caso de desarrollarse un proyecto de vivienda prioritaria en zonas de renovación urbana con los precios que experimenta la ciudad de Bogotá.

¹ El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

Para este caso puntual, implicaría una repercusión promedio del precio del suelo sobre ventas del 33%, lo que equivale a que una vivienda debe asumir aproximadamente por el suelo \$19.137.195, es decir 30 SMMLV; como se observa en la siguiente tabla:

Porcentaje Repercusión	de 33%	14%
Valor de la vivienda en SMMLV	90	70
Valor del Suelo por Vivienda	\$19.137.195	\$6.314.630
Valor del suelo en SMMLV	30	10
Variación a Compensar	20	

De esta manera, para poder financiar el aumento del valor del suelo en los proyectos ubicados en zonas bajo el tratamiento de renovación urbana, se hace necesario promover herramientas para acceder al mayor valor de estos tipos de vivienda, establecidos en el artículo 90 de la Ley 1753, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país".

De otra parte, hay evidencia sobre la importancia de alinear las inversiones en vivienda con la provisión de equipamientos, espacio público (zonas verdes), servicios públicos y transporte, como mecanismos para combatir los efectos de la segregación espacial por condiciones socioeconómicas.

Ahora bien, pese a que los Planes de Ordenamiento Territorial disponen de obligaciones de espacio público y equipamiento producto de la acción urbanística, los proyectos de vivienda interés social y prioritario desarrollados en las zonas bajo el tratamiento de renovación urbana en las modalidades de reactivación y redesarrollo, no contienen los lineamientos suficientes para la generación de espacio público y equipamientos en el ámbito de actuación de los mismos, por encontrarse en sectores consolidados de la ciudad, sin atender la demanda generada por la nueva población.

Por lo anterior, es preciso implementar en los proyectos de vivienda de interés social y prioritario que se desarrollen en suelo bajo tratamiento de renovación urbana en las modalidades de reactivación y redesarrollo, mecanismos que permitan el desarrollo de equipamientos urbanos y espacio público (zonas verdes), sin que se dependa de los ingresos propios de las entidades territoriales, facilitando de esta manera el acceso efectivo a servicios urbanos de calidad para la población de menores recursos y así, atacar una de las causas de la segregación social.

Por su parte, en cuanto a la información de licencias otorgadas, y con el objeto de hacer seguimiento a la entrega efectiva de las zonas de cesión, se requiere que los curadores urbanos o la entidad que haga sus veces, encargadas 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, remitan a las dependencias encargadas de administración del espacio público, en los medios electrónicos que determine el municipio, la información relacionada con las áreas de cesión gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general, con el objeto de hacer seguimiento a su entrega efectiva por parte de los urbanizadores.

Así mismo se hace necesario, fijar unas reglas claras y precisas para la entrega anticipada de las áreas de cesión gratuitas, en proyectos de utilidad pública e interés general, las cuales consisten en desglosar el área correspondiente a la cesión anticipada, y en el levantamiento de un plano topográfico, que deberá ser incorporado a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Para el caso de las cesiones anticipadas de equipamientos se deberá contar previo a la solicitud de licencia de construcción de los mismos.

En cuanto a la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, la cual tiene como único fin culminar la construcción y dotación de las zonas de cesión pública aprobadas en licencias de urbanización vencidas, así como el proceso de entrega y escrituración a favor del municipio o distrito y que solo puede abarcar como máximo el 20% del área total de las cesiones definidas para la licencia de urbanización vencida, se hace necesario ajustar el factor j que se requiere para el cálculo de expensas precisando que el mismo corresponderá al área de las cesiones que efectivamente serán objeto de licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento.

2. Impactos esperados

Con la expedición del presente decreto, permitir el desarrollo de productos inmobiliarios más rentables para los proyectos que se desarrollen en suelo bajo el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación y redesarrollo, que absorban este mayor valor de repercusión del valor del suelo y, permitan según las normas establecidas en los planes de ordenamiento territorial, proveer a estos sectores de la infraestructura urbana requerida.

Por lo anterior, se propone modificar el decreto 1077 de 2015, en tanto se permita aplicar el mayor valor de venta de las viviendas de interés social de hasta 175 SMLMV y de interés prioritario de hasta 100 SMLMV, para proyectos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y reactivación.

Adicionalmente se espera otorgar seguridad jurídica tanto para los solicitantes de licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento, así como a las autoridades municipales y curadores urbanos encargados de expedir licencias en cuanto al cobro y pago de las expensas por este concepto.

2.1. Oportunidad del proyecto

Con la expedición del presente decreto, se busca promover el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en zonas de tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación y redesarrollo que pretendan acceder al mayor valor, mediante el establecimiento de lineamiento y criterios claros para su realización.

2.2. Impacto jurídico

Con la expedición del Decreto Modificatorio del Decreto 1077 de 2015, "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", se dará un efectivo cumplimiento a lo establecido por el artículo 90 de la Ley 1753, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", en el cual se fijan los valores de vivienda de interés social y prioritario en los programas y/o proyectos de renovación urbana.

Es así que en ejercicio de la potestad reglamentaria y conforme al artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, el Gobierno Nacional define los tipos de vivienda de interés social y prioritario en los proyectos de renovación urbana bajo las modalidades de reactivación y redesarrollo, con el objetivo establecer de manera clara los lineamientos y requerimientos para el desarrollo de estos proyectos.

Así mismo, permite a las autoridades municipales tener un marco rector para el desarrollo de viviendas VIS y VIP en zonas bajo tratamiento de renovación urbana, favoreciendo su reglamentación en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Propende a su vez por la salvaguarda del principio de la seguridad jurídica, toda vez que busca evitar inconvenientes en la interpretación, e incongruencia en la aplicación de los preceptos normativos vigentes, tales como lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 frente a la Ley 1753 de 2015 - Plan Nacional de Desarrollo en cuanto al valor de la vivienda de interés social en programas y proyectos de renovación urbana.

2.3. Impacto económico

Esta medida impactará directamente al sector de la construcción, al generar beneficios para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario en zonas de renovación urbana, permitiendo además la generación del soporte urbano requerido para dichos proyectos, la reactivación económica y generación de empleo.

Las viviendas de interés social y prioritario sujetas al mayor valor referido en el decreto, no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda, por lo tanto, no afecta el presupuesto nacional, municipal o distrital.

Precisar el procedimiento y los requisitos para la entrega de cesiones anticipadas, optimizará los recursos municipales y distritales, permitiendo que éstas áreas de cesión anticipadas ingresen al inventario de cesiones públicas y así evitar la adquisición, compra y expropiación de bienes para estos efectos.

2.4. Impacto presupuestal

No se requiere identificar los costos fiscales del proyecto normativo ni la fuente para la financiación, pues en este caso el proyecto no genera impacto presupuestal.

La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural

No se requiera la elaboración de un estudio de impacto ambiental y ecológico, ni de afectación sobre el patrimonio cultural de la Nación.

3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios

3.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este decreto es de nivel nacional.

3.2. Sujetos Beneficiarios

Titulares de licencias urbanísticas, curadores y/o autoridades competentes.

4. Viabilidad jurídica

1. Normas que otorgan la competencia para la expedición del Decreto.

1.1 La Constitución Política.

Artículo 189. "Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."

La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta potestad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para la que la Administración cumpla con su función de ejecutar la ley.

Esta potestad, a través de la cual se desarrollan las reglas y principios fijados en la ley que permiten su aplicación. Esta facultad en ningún caso puede modificar, ampliar o restringir la ley en cuanto a su contenido o alcance.

1.2 La Ley 1753 de 2015.

Parágrafo 2º del artículo 90. "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. 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)."

Esta potestad reglamentaria se adelanta conforme al artículo 189 de la Constitución Política y en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", en el cual se otorga al Gobierno Nacional la facultad de definir los tipos de vivienda VIS y VIP en los programas y/o proyectos de renovación urbana.

1.3 El Decreto 1077 de 2015.

El Decreto 1077 de 2015 en diversos apartes permite al Gobierno Nacional, que en ejercicio de la facultad reglamentaria establecida en el artículo 189 de la Constitución Política, expida las reglamentaciones correspondientes para hacer efectivas las disposiciones adoptadas mediante este decreto.

La expedición del presente Decreto se efectúa en desarrollo de las disposiciones del artículo 189 de la Constitución Política, y de las potestades reglamentarias contenidas en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

2. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga			
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015	26 de Mayo de 2015	Disposición vigente
	Decreto 2218 de 2015	18 de Noviembre de 2015	Disposición vigente
c) Sustituye			

3. Disposiciones que modifica y adiciona el Decreto.

Con la expedición del Decreto "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”, se modifican los artículos **2.2.1.1** “Definiciones-Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación” y **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”, artículo **2.2.6.1.2.3.12.** “Obligación de suministrar información de licencias otorgadas”, artículo **2.2.6.1.4.8** “Entrega anticipada de cesiones”, artículo **2.2.6.6.8.6** “Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

5. Consulta previa y publicidad

5.1. Consulta Previa

El proyecto de Decreto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.

5.2. Publicidad

Se anexa constancia de publicación.

6. Coordinación

El proyecto de Decreto no impacta o comprende materias propias de ministerios o departamentos administrativos diferentes al que ha tomado la iniciativa de elaboración.

7. Otros

El Decreto no incide sobre la libre competencia, por lo que no se diligencia el anexo 1 – relacionado con el Cuestionario de la Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010.

El responsable designado para la elaboración del proyecto es Rodolfo Beltrán Cubillos – Director de Espacio Urbano y Territorial y se contó con el apoyo de Clara Giner, Constanza Catalina Hernández y Camilo González.

Cordialmente,

RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS

Director de Espacio Urbano y Territorial