

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

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 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 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 la potestad reglamentaria consignada en el artículo 117 del anterior Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, para definir un tipo de vivienda de interés social y prioritario para renovación urbana (características, requisitos, proyectos de renovación urbana que la aplicarán, condiciones para la participación en los programas de vivienda y subsidios), fue ejercida mediante Decreto 075 de 2013 hoy compilado en el Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual

“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”

dispuso que solo se podría aplicar el valor de la Vivienda de Interés Social (VIS) a ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv), cuando se desarrollarán proyectos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo excluyendo la modalidad de reactivación y sin tener en cuenta la definición de vivienda de interés prioritario.

Que con el fin de facilitar y promover el desarrollo de proyecto de renovación urbana en la modalidad de reactivación, es necesario permitir que el valor de la vivienda de interés social pueda llegar al precio de 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 1. 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. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, los siguientes párrafos:

“ARTICULO 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 y prioritario que se podrá desarrollar en los suelos de que trata el artículo anterior es el previsto en los párrafos 1° y 2° 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 mensuales legales vigentes (135

“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”

smmlv) con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv) sin que este exceda los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv) que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, se deberá verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Características básicas de las viviendas. Las características básicas de las viviendas que apliquen a estos valores deben ser las siguientes:

a) El área construida de la vivienda y la cuota de estacionamientos privados serán las que defina el correspondiente Plan de Ordenamiento Territorial para los proyectos en la modalidad de reactivación o los establecidos en el respectivo Plan Parcial para los proyectos en la modalidad de redesarrollo.

b) Las áreas para equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios), corresponderán a las requeridas por los Planes 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 prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial, cuando el proyecto se deba desarrollar bajo la modalidad de reactivación o con el Plan Parcial, cuando se deba desarrollar bajo la modalidad de redesarrollo; propendiendo por el mejoramiento de la calidad urbanística del sector mediante el cumplimiento, en lo pertinente, de las siguientes condiciones:

2.1 Lineamientos Generales. Las normas establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales, podrán requerir como mínimo el cumplimiento de los siguientes lineamientos generales:

a) Promover la renovación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la disposición del soporte urbano necesario en cuanto a espacio público, equipamientos, así como la disponibilidad de las redes de servicios públicos, para suplir las necesidades de la nueva población que se incorpora por la ejecución del proyecto, en caso de requerirlo.

b) Articular los proyectos de vivienda de interés social y prioritario 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 público.

“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”

c) Fomentar el reúso y rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios en el marco de las dinámicas económicas de las zonas según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle o complemente.

d) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural – BIC, 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) 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.

2.2 Requisitos específicos. Las normas establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales, podrán requerir como mínimo el cumplimiento de al menos uno de los siguientes requisitos específicos:

a) Mejorar los estándares cuantitativos y/o cualitativos de espacio público establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial, según sea el caso, buscando incrementar el área, calidad, dotación y/o 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.

b) En los proyectos que se desarrollen bajo la modalidad de reactivación, los Planes de Ordenamiento Territorial deberán incorporar los mecanismos o instrumentos para la garantizar la generación de nuevo espacio público y/o equipamientos, en caso de requerirlo.

c) Generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción, a partir de la eliminación de barreras físicas, de conformidad con las normas vigentes y en cumplimiento de las disposiciones en materia de espacio público del municipio o distrito.

d) 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 mensuales legales vigentes (135 smmlv) y las viviendas de interés prioritario cuyo valor exceda los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), 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.

“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”

Artículo 3. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, modifica los artículos 2.2.1.1 y 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

LUIS FELIPE HENAO CARDONA