

Revisó tuasAprobó [Firma]

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO 262 DE 2022

23 FEB 2022

*"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"*

### EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el parágrafo del artículo 5 de la Ley 1469 de 2011 y

#### CONSIDERANDO

Que el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, compila las disposiciones reglamentarias y definiciones relacionadas, entre otros, con los Macroproyectos de Interés Social Nacional -MISN-.

Que los Macroproyectos de Vivienda de Interés Social Nacional son una herramienta de habilitación de suelo que permite generar proyectos de vivienda de alto impacto para la reducción del déficit de vivienda, mejorar indicadores como espacio público efectivo y cobertura de servicios urbanos.

Que con posterioridad a la expedición del Decreto 1310 de 2012, el cual reglamentó la Ley 1469 de 2011 y fue incorporado en el Decreto 1077 de 2015, no se ha adoptado ningún Macroproyecto de Vivienda de Interés Social Nacional. Esto ha llevado al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a evaluar los factores que han impedido la aplicación de este instrumento en el territorio nacional.

Que como resultado de esta evaluación se identificó que es necesario ajustar las referencias del déficit habitacional en función de las cifras de población y vivienda efectuado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- en el año 2018.

Que así mismo se hace necesario ajustar la distribución del porcentaje de suelo destinado para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario conforme a la escala e impacto de los Macroproyectos, y según la realidad del sector de construcción de vivienda.

Que con el objeto de posibilitar la radicación y viabilidad de los Macroproyectos de Vivienda de Interés Social Nacional -MISN- se requiere efectuar algunas modificaciones a la etapa de radicación, prefactibilidad y evaluación de este tipo de instrumentos.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto por el Decreto Único 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en mérito de lo expuesto,

*"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"*

### DECRETA:

**ARTÍCULO 1.** Modifíquese el artículo 2.2.4.2.2.1 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 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

**"Artículo 2.2.4.2.2.1. Focalización e impacto de los Macroproyectos.** Los Macroproyectos se deberán proponer en jurisdicción de un solo municipio o distrito, de acuerdo con los siguientes criterios de focalización e impactos en el déficit habitacional cuantitativo de vivienda:

- 1. Macroproyectos de impacto metropolitano o regional.** Macroproyectos localizados en áreas metropolitanas, o áreas conformadas por capitales departamentales de categoría Especial y 1, cuya población sea superior a 300.000 habitantes que con sus municipios contiguos y/o aledaños tengan un déficit habitacional cuantitativo, según cifras de población y vivienda del DANE del año 2018, igual o superior a 10.000 agregado de vivienda urbana. Se entiende por municipios contiguos aquellos que comparten límite municipal con la capital departamental. Se entiende por municipios aledaños aquellos ubicados a una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad con población superior a 300.000 habitantes y que tengan un déficit habitacional cuantitativo superior a 1.000.
- 2. Macroproyectos de impacto urbano a gran escala:** Macroproyectos localizados en cualquier municipio o distrito de categoría especial, 1 ó 2, o en capitales departamentales del país y que tengan un déficit habitacional cuantitativo de vivienda urbana igual o superior a 3.000 según cifras de población y vivienda del DANE del año 2018.
- 3. Macroproyectos de impacto urbano.** Macroproyectos localizados en cualquier municipio o distrito de categoría 2, 3, 4, 5 o 6 y que tengan un déficit habitacional cuantitativo en suelo urbano, según cifras de población y vivienda del DANE del año 2018, igual o superior a 2.500 viviendas.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mantendrá la iniciativa para formular MISN en cualquier municipio del país, siempre que guarden concordancia con los objetivos y alcances establecidos en la Ley 1469 de 2011 para este tipo de operaciones urbanas integrales."

**ARTÍCULO 2.** Modifíquese el inciso y adiciónese un párrafo al artículo 2.2.4.2.2.2. 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 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

**"Artículo 2.2.4.2.2.2. Dimensión de los Macroproyectos y porcentajes mínimos y máximos de las áreas destinadas a VIP y VIS.** Los Macroproyectos deberán cumplir para efectos de su anuncio, formulación y adopción las condiciones de área útil mínima y máxima y el porcentaje de área útil mínima para actividad residencial para VIS y VIP que se señalan a continuación, según se trate de Macroproyectos de impacto metropolitano o regional, Macroproyectos de impacto urbano a gran escala o Macroproyectos de impacto urbano:

*"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"*

MISN según impacto	Déficit cuantitativo de vivienda según cifras de población y vivienda del DANE año 2018	Área útil del MISN en tratamiento Urbanístico de Desarrollo		Porcentaje de área útil mínima del MISN destinada actividad residencial	Porcentaje mínimo del área útil para actividad residencial a destinar para VIS Y VIP	
		Área útil mínima en ha	Área útil máxima en ha		VIP	VIS
MISN de impacto metropolitano o regional	Déficit metropolitano o regional total superior a 10.000 viviendas	50	300	50%	30%	20%
MISN de impacto urbano a gran escala	Déficit total municipal o distrital superior a 3.000 viviendas en municipios o distritos de categoría Fiscal especial 1 o 2	30	50	60%	30%	20%
MISN de impacto urbano	Déficit total municipal o distrital superior a 2.500 viviendas en municipios o distritos de categoría fiscal 2, 3, 4, 5 o 6	15	30	70%	30%	20%

**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 Social (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.

**Parágrafo 2.** Se exceptúan de cumplir las condiciones establecidas en el presente artículo los municipios y distritos con una población total, según cifras de población y vivienda del DANE del año 2018, igual o superior a un (1) millón de habitantes, siempre y cuando el macroproyecto propuesto genere un número mínimo de viviendas VIS/VIP equivalente al 7% del déficit habitacional cuantitativo de vivienda urbana (cabecera) del municipio o distrito.

También se exceptúan los municipios y distritos pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población total acumulada sea igual o superior, según cifras de población y vivienda del DANE del año 2018, al (1) millón de habitantes, siempre y cuando el macroproyecto propuesto genere un número mínimo de viviendas VIS/VIP equivalente al 7% del déficit habitacional cuantitativo de vivienda urbana (cabecera) de la aglomeración urbana.

En ambos casos, el porcentaje de VIP que debe generar el macroproyecto debe cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del presente decreto o la norma que lo modifique o sustituya."

**ARTÍCULO 3.** Modifíquese el numeral 8 del artículo 2.2.4.2.2.3.1.2. de la Sub-subsección 1 de la Subsección 3 de la Sección 2 del Capítulo 2 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese un parágrafo 6, el cual quedará así:

(...)

**8. Propuesta urbanística preliminar**

**8.1.** Esquema básico del planteamiento urbano, señalando, entre otros aspectos, i) zonificación ambiental; ii) otras determinantes de suelos de protección; iii) las posibles áreas de actividad y tratamientos urbanísticos; iv) la propuesta preliminar

*"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"*

del potencial de viviendas VIS, VIP y no VIS que se busca generar, especificando cómo se cumplirá con los requisitos señalados en los artículos 2.2.4.2.2.1 y 2.2.4.2.2.2 de esta Sección.

**8.2.** Se debe incluir: i) valor del suelo, y ii) se debe especificar si en el municipio está reglamentada plusvalía.

(...)

**Parágrafo 6. Comunicación a los municipios o distritos.** Previo al anuncio del Macroproyecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio remitirá por escrito a los Alcaldes de los municipios y/o distritos en cuya jurisdicción se plantea el Macroproyecto, el contenido del documento técnico de soporte de que trata el presente artículo, para que en un término máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo de la comunicación manifiesten su interés en el desarrollo del mismo, y definan las determinantes que deben ser tenidas en cuenta en la fase de la formulación del macroproyecto. Transcurrido este término sin que se emita pronunciamiento o en el evento en que el pronunciamiento sea negativo el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio decretará el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado.

El archivo de la propuesta de macroproyecto de vivienda de interés social nacional no limita la posibilidad de que, con posterioridad, sea radicado nuevamente el proyecto dando cumplimiento a todas las etapas y radicando todos los documentos requeridos para el efecto. "

**ARTÍCULO 4.** Modifíquese el artículo 2.2.4.2.2.3.2.1.3. del Numeral 1. de la Subsección 2 de la Subsección 3 de la Sección 2 del Capítulo 2 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio y adiciónese un parágrafo, los cuales quedarán así:

**"Artículo 2.2.4.2.2.3.2.1.3. Evaluación de la propuesta del Macroproyecto.** Una vez radicada la propuesta de Macroproyecto, así como su Documento Técnico de Soporte por parte del interesado, previa verificación del cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad que este designe para el efecto, procederá a efectuar la evaluación técnica, financiera y jurídica del proyecto de Macroproyecto.

La evaluación ambiental corresponderá a la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible, para lo cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio enviará el Documento Técnico de Soporte a la Corporación, la que contará con un término de sesenta (60) días hábiles para realizar dicha evaluación. El resultado de ésta, si fuere viable, se remitirá mediante concepto técnico al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Si la información y/o documentos no son suficientes para el pronunciamiento de la autoridad ambiental, ésta podrá requerirla por una sola vez. Este requerimiento interrumpirá los términos establecidos para que estas autoridades decidan.

En caso de que el concepto ambiental establezca que la propuesta de MISN no es viable, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio informará de ello al promotor y, de no ser subsanable la negativa, procederá a archivar la propuesta. Si las causas del concepto negativo son subsanables, dicho Ministerio requerirá al promotor para que realice los ajustes que considere pertinentes, los cuales serán sometidos nuevamente a evaluación por parte de la autoridad ambiental, caso en el cual esta autoridad contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para pronunciarse en relación con los ajustes.

*"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"*

**Parágrafo.** El concepto técnico de viabilidad que trata el presente artículo será requisito para iniciar los trámites de concertación previstos en los artículos 2.2.4.2.2.3.2.2.1 y 2.2.4.2.2.3.2.3.1 del presente decreto."

**ARTÍCULO 5. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el artículo 2.2.4.2.2.2.1, modifica el artículo 2.2.4.2.2.2.2 y adiciona un párrafo al mismo, modifica el artículo 2.2.4.2.2.3.2.1.3 y adiciona un párrafo al mismo, modifica el numeral 8 y adiciona un párrafo al artículo 2.2.4.2.2.3.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE  
Dado en Bogotá, D.C., a los

23 FEB 2022



El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

  
JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ