

 <b>La vivienda y el agua son de todos</b> Minvivienda	<b>FORMATO:</b> MEMORIA JUSTIFICATIVA	Versión: 5.0
	<b>PROCESO:</b> GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	Fecha: 24/12/2020
		Código: GPD-F-01

<b>Entidad originadora:</b>	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	08 de marzo de 2022
<b>Proyecto de Decreto/Resolución:</b>	"Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con los proyectos y/o programas de renovación urbana a partir de los cuales se determina el valor máximo de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario"

## 1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

*(Por favor explique de manera amplia y detallada: la necesidad de regulación, alcance, fin que se pretende y sus implicaciones con otras disposiciones, por favor no transcriba con considerandos)*

La producción de vivienda de interés social e interés social prioritario en proyectos de renovación **urbana** resulta un asunto complejo al momento de estructurar los proyectos. Aspectos como el alto valor del suelo localizado en la ciudad consolidada -comparado con aquel que no se encuentra urbanizado-, los costos de la gestión predial y social, principalmente, inciden de manera significativa en el valor final de los productos inmobiliarios por desarrollarse en los proyectos. Pero de otro lado representa una gran oportunidad para aprovechar las infraestructuras existentes (vías, servicios públicos y equipamientos) que favorecen la revitalización de zonas urbanas que han entrado en proceso de deterioro o abandono, y disminuye la presión sobre periferias urbanas y áreas de expansión donde la prestación de servicios públicos, dotación y conectividad genera altos costos para los municipios.

Con el propósito de incentivar el desarrollo de vivienda de interés social y de interés social prioritario en los proyectos de renovación urbana, a través de las Leyes 1450 de 2011, 1753 de 2015 y 1955 de 2019 se estableció que el Gobierno Nacional podría definir el precio (topes mínimos y máximos) de la vivienda de interés social y prioritaria desarrollada en dichos proyectos. A respecto, la Ley 1955 de 2019 define los siguientes rangos de precios:

- El valor de la vivienda de interés social no excederá los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv) Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv).
- El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).
- 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).

En desarrollo de lo expuesto, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015, señala en su artículo 2.2.2.1.5.2.2. las características de las viviendas de interés social y de interés social prioritario que se desarrollen en área con tratamiento de renovación urbana; describiendo los



precios de éstas, los requisitos para proyectos de renovación urbana, entre otros aspectos. Este artículo es explícito en señalar que se trata de planes de vivienda que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades; el Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el plan parcial que se adopte y/o en la reglamentación del tratamiento de renovación urbana respectivo, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos, y señala el requisito 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 (...)”*

Como se observa, este artículo introduce tanto el concepto de tratamiento de renovación urbana como el de programa y/o proyectos de renovación urbana, lo que puede generar confusión a la hora de la identificación de los proyectos susceptibles de ser tramitados como de renovación urbana tanto en la normatividad urbanística como en la aplicación de subsidios y programas de financiación y cofinanciación.

Con el propósito de homogenizar/armonizar los conceptos y definiciones sobre programas, proyectos y tratamiento de renovación urbana dispuestos en la Ley y en el Decreto en mención, se hace necesario modificar este último para acotar que los rangos de precios de la VIS y VIP definidos por la Ley 1955 y el Decreto 1077 para incentivar la producción de este tipo de viviendas en renovación urbana y facilitar la estructuración y cierres financieros de los proyectos, podrán ser implementados en los programas y proyectos de renovación urbana establecidos en los planes de ordenamiento territorial e instrumentos de los desarrollen y complementen.

### 1.3. Conclusiones y objetivos

El incentivar y promover la producción de vivienda de interés social y prioritario al interior de la ciudad consolidada e impulsar las apuestas que los municipios y distritos del país hacen por la renovación urbana contribuirá a la reducción de la segregación socio espacial y a la materialización de los procesos de compactación y redensificación de las ciudades; estrategias de desarrollo urbano fundamentales para atender las necesidades y demandas de la creciente población asentada en las ciudades.

En ese sentido esta modificación pretende armonizar y aclarar los conceptos dispuestos en el marco normativo vigente (Ley 1955 de 2019 y Decreto 1077 de 2015) relacionado con la implementación de topes de precios para VIS y VIP y así mismo incorporar la definición de *programas y proyectos de renovación urbana*.

## 2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El ámbito de aplicación del decreto es nacional. La presente modificación va dirigida a los municipios y distritos donde se pretenda implementar vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social en programas y/o proyectos de renovación urbana.



### 3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

#### 3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política faculta de manera general al Gobierno Nacional para reglamentar las leyes que expida el Congreso de la República.

Los numerales 2o y 7o del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011 asignan la función a la Dirección de Espacio Urbano y Territorial de elaborar propuestas normativas, así:

*“Artículo 16. Dirección de Espacio Urbano y Territorial. Son funciones de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, las siguientes:(...)”*

*2. Elaborar propuestas normativas en materia de ordenamiento y de planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial. (...)*

*7. Apoyar la formulación de las políticas y la regulación en materia de renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, espacio público, equipamientos colectivos y lo relacionado con la articulación de la movilidad urbana y el ordenamiento urbano y territorial.(...)”*

#### 3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Constitución Política y la Ley 1955 de 2015 se encuentran vigentes, al igual que el Decreto 1077 de 2015, el cual es objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

#### 3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El presente proyecto normativo incorpora las siguientes disposiciones:

- Modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015 y adiciona un párrafo al mismo

#### 3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

No hay jurisprudencia aplicable a casos similares.

#### 3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A

### 4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

El presente decreto no genera impacto económico en los destinatarios de la norma.

### 5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)



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.

**6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN** (Si se requiere)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

**7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO** (Si cuenta con ellos)

N.A.

**ANEXOS:**

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria	
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo	N.A.
Informe de observaciones y respuestas	
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio	N.A.
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública	N.A.
Otro	N.A.

**Aprobó:**

**JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**EDUARDO JOSÉ ARREDONDO DAZA**  
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)