

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
Versión: 7.0 Fecha: 10/07/2024 Código: GPD-F-01

Entidad originadora:	<i>Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>
Fecha (dd/mm/aa):	
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>"Por el cual se adicionan párrafos transitorios a los artículos 2.2.6.1.2.4.1 y 2.2.6.1.2.4.3 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en lo pertinente a las prórrogas de las licencias urbanísticas y sus revalidaciones, y se dictan otras disposiciones".</i>

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

La Dirección de Espacio Urbano y Territorial, en cumplimiento de las competencias asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011, tiene la responsabilidad de elaborar propuestas normativas en materia de ordenamiento, planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial. Esto incluye el trámite, estudio y expedición de licencias urbanísticas, así como la regulación del ejercicio de los curadores urbanos. En este proceso, se identifican posibles mejoras en la reglamentación vigente, lo que facilita su implementación y actualización, teniendo en cuenta las necesidades y particularidades del territorio.

En cumplimiento de lo anterior, mediante el Decreto 1077 de 2015 el Gobierno Nacional compiló las disposiciones reglamentarias relacionadas con el sector de ciudad, vivienda y territorio, incorporando las normas sobre el régimen y los procedimientos para la adopción de licencias urbanísticas. En particular, el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto en mención, establece la vigencia de estas licencias según su modalidad, así como las condiciones para sus respectivas prórrogas.

En este contexto, y considerando que las licencias urbanísticas autorizan obras que impulsan la inversión y la comercialización de productos inmobiliarios, lo cual es crucial para la economía nacional, se ha identificado la necesidad de promover una iniciativa normativa que contribuya a la reactivación económica del sector de ciudad, vivienda y territorio.

Dicha iniciativa propone adicionar un párrafo séptimo transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, permitiendo una prórroga de doce (12) meses para las licencias urbanísticas vigentes, exceptuando los casos de licencias de urbanización en la modalidad de saneamiento, subdivisión, parcelación para saneamiento y actos de reconocimiento. Adicionalmente propone adicionar los párrafos 4 y 5 transitorios al artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, permitiendo una prórroga de doce (12) meses para todas las revalidaciones y las condiciones de su aplicabilidad.

A continuación, se presentan los factores que han influido en el contexto social, político y económico del sector de vivienda, ciudad y territorio, y que evidencian la necesidad de emitir un proyecto de decreto para impulsar la reactivación económica:

• **COMPORTAMIENTO DE LA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

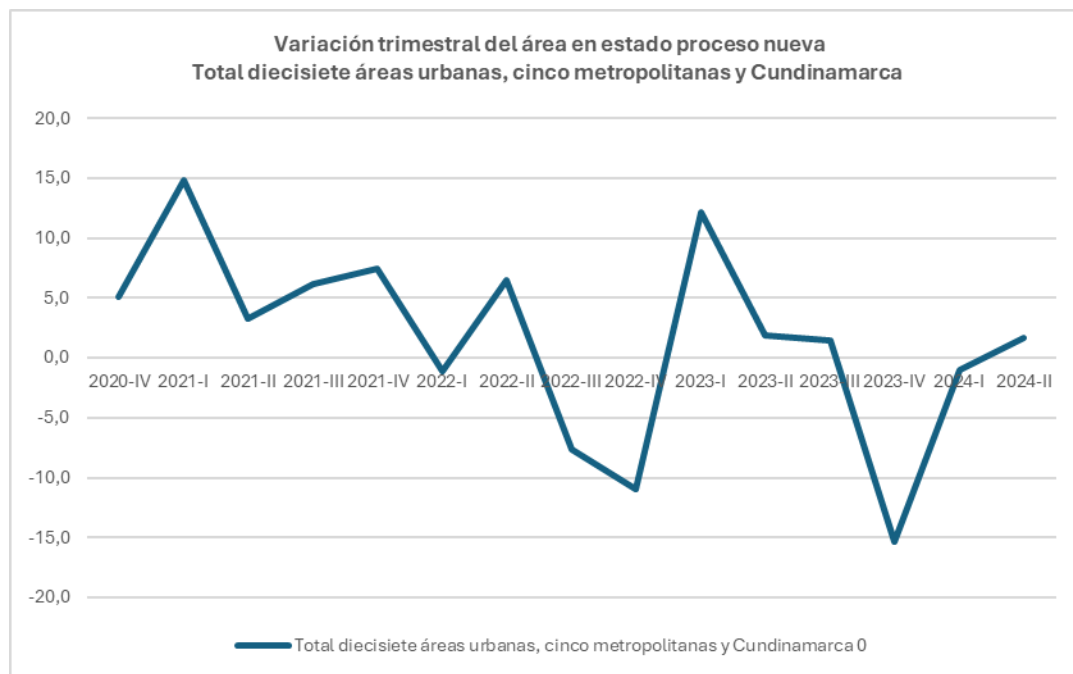
Teniendo en cuenta que el proceso de construcción de edificaciones tiene como condición previa y

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

necesaria la autorización del mismo, por conducto del otorgamiento de una licencia urbanística que contiene las condiciones y términos del desarrollo de las obras en cumplimiento de las normas urbanísticas territoriales, se presenta oportuno evaluar cómo ha sido el comportamiento de la obra nueva en proceso de construcción a través del tiempo, esto como paso posterior a la entrada en vigencia de la licencia urbanística.

Lo anterior, para tener un referente estadístico oficial (DANE) y consolidado (nivel país) de la evolución trimestral (variación) del área nueva en proceso de construcción a fin de entender la tendencia y dinámica de la actividad del sector constructor en las etapas o estados que preceden al licenciamiento.

Al respecto, el grafico a continuación muestra la evolución trimestral del área nueva en proceso de construcción en las 17 áreas urbanas, 5 metropolitanas y Cundinamarca que hacen parte del Censo de Edificaciones del DANE, con la variación trimestral (%) para el periodo 2020-2024 (segundo trimestre).



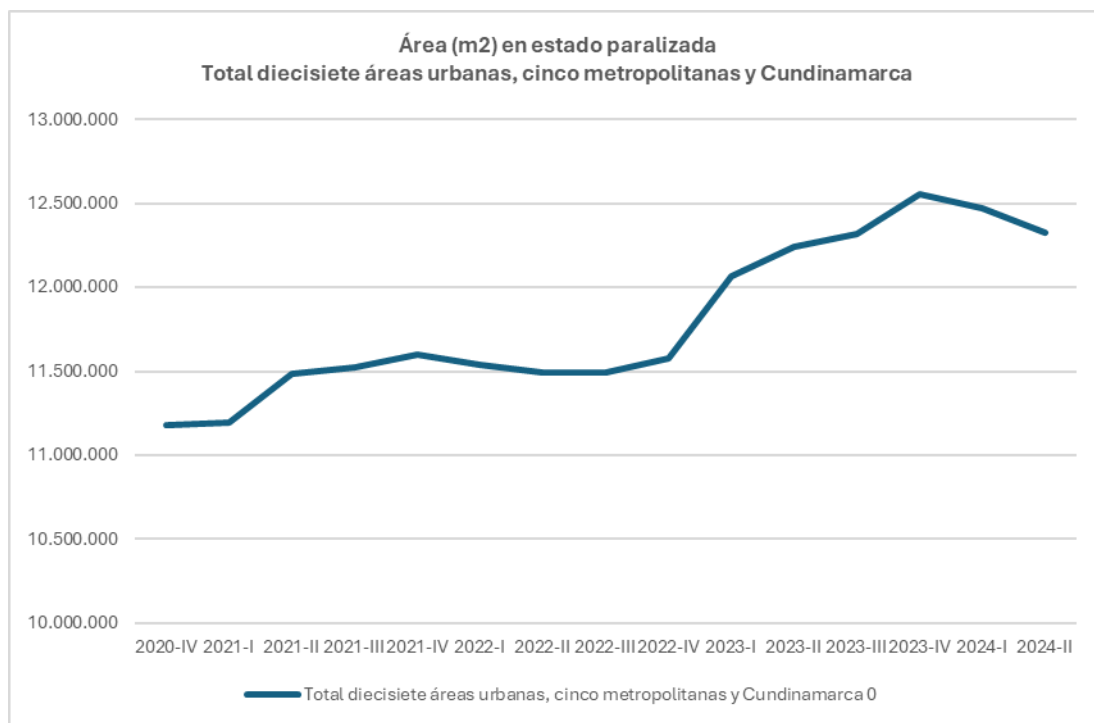
Fuente: DANE 2024. Censo de edificaciones (CEED)

Es importante destacar del gráfico que aún durante el periodo de la pandemia por COVID 19 las variaciones negativas en la serie temporal se encontraban en niveles superiores a los registrados en el año 2023 y 2024, pudiéndose así evidenciar una caída en la tendencia para estos dos últimos años que se pretende reorientar como parte de la política de reactivación económica.

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

Al contrastar el gráfico anterior con la serie de obras paralizadas (área en estado paralizada del Censo de Edificaciones) es posible ver como desde el primer trimestre del 2023 se incrementó la cantidad de metros cuadrados en estado de parálisis, también se observa una tenue mejoría (o reducción de la parálisis) que se da solo hasta el segundo semestre de 2024, pero sin que ésta llegue a los niveles observados en los años previos (de pandemia).

Lo anterior, puede significar que la parálisis de obra esté justificada en desistimientos de compra de unidades de vivienda y otros usos, así como problemas de cierre financiero de los proyectos por la desaceleración económica.



Fuente: DANE 2024. Censo de edificaciones (CEED)

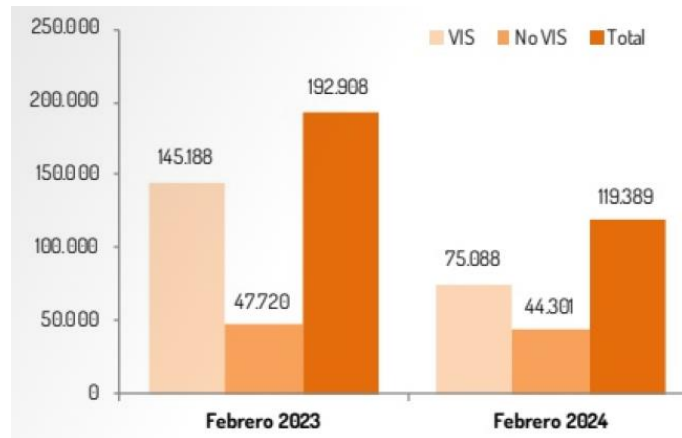
Bajo este escenario de parálisis de las obras, es lógico que las vigencias de las licencias expiren pues el aumento de tiempos en la fase constructiva, por efecto de la desaceleración económica, tienen ese efecto inmediato de expiración de los actos administrativos de soporte.

• LANZAMIENTOS, OFERTAS Y VENTAS DE VIVIENDA

En el año 2023, Colombia se enfrentó a una coyuntura macroeconómica marcada por altas tasas de inflación, lo que provocó un aumento en las tasas de interés y afectó significativamente al sector de

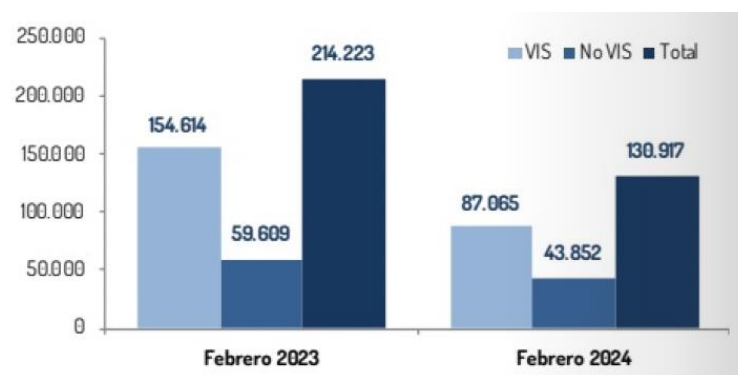
FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

la construcción y al mercado de vivienda. Según cifras de CAMACOL, al corte de febrero de 2024, las ventas, lanzamientos y nuevas unidades de vivienda reflejaron una disminución del 38% de vivienda VIS y no VIS y del 48% en vivienda VIS en comparación con el año anterior, así:



Fuente: CAMACOL. Revista Urbana – Edición 100 marzo 2024

Así mismo las ventas de unidades de vivienda registraron en el 2024 una caída del valor total de vivienda VIS y no VIS del 39% y el 44% en vivienda VIS en comparación con 2023, como se muestra en el siguiente gráfico:



Fuente: CAMACOL. Revista Urbana – Edición 100 marzo 2024

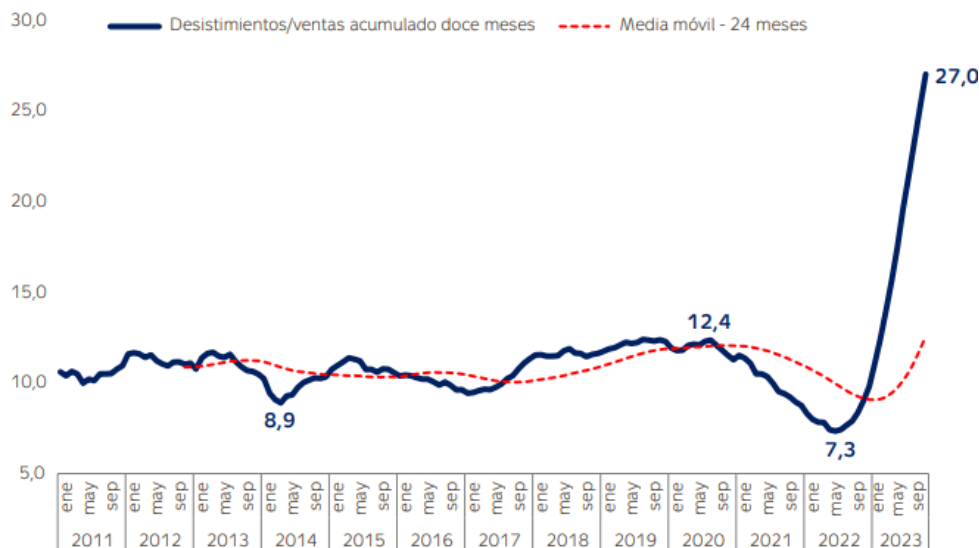
• DESISTIMIENTOS SOBRE VENTAS

El mercado de vivienda está altamente influenciado por los principales indicadores económicos,

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

como los salarios, las tasas de interés, el empleo, entre otros.

A medida que estos factores de demanda de vivienda se vieron impactados por la coyuntura económica; los lanzamientos, ventas e iniciaciones de nuevas unidades experimentaron un comportamiento negativo en 2023, lo cual ayudó a generar un aumento del porcentaje de desistimientos en las ventas del 27% a octubre de 2023, visibilizado en el siguiente diagrama:



Fuente: CAMACOL. Tendencias de la construcción – Edición 27 enero 2024

Como consecuencia y teniendo en cuenta la parálisis de las obras que generan la expiración de la vigencia de las licencias, el desempeño desfavorable en la iniciación y comercialización de vivienda y el desistimiento sobre las ventas, es necesario señalar que el Gobierno Nacional debe implementar estrategias que mitiguen los impactos negativos en el sector de la construcción.

Con base en el diagnóstico anteriormente expuesto la Dirección de Espacio Urbano y Territorial ha identificado la necesidad de prorrogar la vigencia de las licencias contenidas en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015, con la generación de una nueva medida transitoria que permita mejorar las condiciones actuales del país, flexibilizando las condiciones institucionales para facilitar los cierres financieros de los proyectos y optimizando las inversiones realizadas, con el fin de reactivar las cadenas de producción y la economía del sector.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

El proyecto de decreto tiene un ámbito de aplicación a nivel nacional y está dirigido a la ciudadanía en general, así como a promotores, urbanizadores y constructores interesados en la prórroga del

término de vigencia de las licencias urbanísticas actuales. Además, la modificación normativa debe ser aplicada por los curadores urbanos del país y las autoridades municipales y distritales competentes encargadas del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas.

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.

La Ley 388 de 1997 establece disposiciones generales sobre el ordenamiento del territorio, el régimen de los curadores urbanos y la expedición de licencias urbanísticas. En particular, el numeral 7 del artículo 99 de la ley otorga al Gobierno Nacional la facultad de definir los documentos necesarios para acompañar las solicitudes de licencia y de establecer la vigencia de las licencias, considerando el tipo de actuación y la clasificación del suelo del inmueble. Además, el numeral 3 del artículo 102 de la misma ley confiere al Gobierno Nacional la competencia para reglamentar lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas.

Adicionalmente los numerales 2 y 9 del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011 asigna 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:(...)

1. Elaborar propuestas normativas en materia de ordenamiento y de planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial.

(...)

9. Orientar el diseño de las propuestas normativas sobre el ejercicio de la función de los curadores urbanos. (...)"

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Constitución Política, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 se encuentran vigentes, siendo este último objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

3.3. Disposiciones derogas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El presente proyecto normativo incorpora las siguientes disposiciones:

- *Adiciona el párrafo tercero transitorio al artículo 2.2.6.1.2.4.1 y los párrafos 4 y 5 transitorios al*

artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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)

Ninguna

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

Ninguna

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

En el presente decreto no se identificó impacto económico para la administración ni para los administrados.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)

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)

(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)

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

(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)

(Marque con una x)

Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

(Marque con una x)

FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA
 PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL
 Versión: 6.0, Fecha: 02/06/2023, Código: GPD-F-01

<i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	<i>(Marque con una x)</i>
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	<i>(Marque con una x)</i>

Aprobó: