

Bogotá D.C,

Doctora

NANCY JULIETA CAMELO CAMARGO

Gerente

Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda, y Gestión Territorial

contactenos@iduvichia.gov.co

Carrera 7A No. 11-45

Chía, Cundinamarca

ASUNTO: Respuesta Radicado No. 2017ER0117209. Porcentajes mínimos de suelo para VIP.

Respetada Doctora Nancy:

Mediante el radicado del asunto recibimos su solicitud de concepto, en la que plantea las siguientes preguntas:

1. *¿En todos los casos, el citado porcentaje es exigible para el plan parcial o el proyecto urbanístico que contenga usos residenciales?*
2. *¿Para efectos del cálculo de dicho porcentaje, en todos los casos, es mínimo sobre el área útil residencial del plan parcial o proyecto urbanístico?*

Así las cosas, de ser afirmativa la respuesta a las anteriores preguntas:

1. *¿Cuándo el plan parcial o proyecto urbanístico no contenga usos residenciales, no es exigible dicho porcentaje de suelo para VIP?*
2. *¿Cuándo en el plan parcial o proyecto urbanístico no hay área útil residencial, y por tanto, el cálculo del porcentaje mínimo se anula, es exigible suelo para VIP?*

El artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015 –reglamentario del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012- define la licencia de urbanización y sus modalidades de desarrollo y saneamiento así:

Artículo 2.2.2.1.5.1.1 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388

de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Del artículo antes citado se concluye que para los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y para los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes, aplican los porcentajes mínimos de suelo para VIP previstos en el precepto transcrito, siempre y cuando se cumplan de manera acumulativa las siguientes reglas:

- i. El porcentaje mínimo de suelo para VIP aplica para predios regulados por el tratamiento de desarrollo, que no se encuentren en uso industrial, dotacional o institucional.
- ii. El porcentaje mínimo de suelo para VIP aplica para predios que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.
- iii. El porcentaje mínimo de suelo para VIP –que en ningún caso podrá ser inferior al 20%–, será el determinado en los planes parciales o en las normas urbanísticas aplicables a las licencias de urbanización, pero a falta de estas se aplicará el porcentaje del 20% sobre el "área útil residencial".
- iv. El porcentaje mínimo de VIP (20%) establecido en el Decreto 1077 de 2015, aplica a proyectos que desarrollen vivienda, quedando excluidos, por tanto, proyectos que no tengan área útil residencial, salvo que exista norma especial en el POT o en el plan parcial.




Así las cosas, únicamente los proyectos que cumplan con las anteriores condiciones serán los que deban cumplir con las exigencias contenidas en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, esto sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en los POT o planes parciales, que en ningún caso podrán exigir porcentajes inferiores al 20% establecido como mínimo en la norma nacional.


El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales emite concepto de carácter general, sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: D. Cuadros 

Elaboró: C. Hernández. 

¹ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015



