

DECRETO 4259 DE 2007

(noviembre 2)

por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007.

Nota 1: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Nota 2: Citado en la Revista de la Universidad de Medellín. Opinión Jurídica. Vol. 10 No. 19. Espacio y territorio: disociaciones jurídicas como factor de ingobernabilidad desde los poderes públicos en Colombia. Jorge Eduardo Vásquez Santamaría.

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](#) y en desarrollo del artículo 78 de la Ley 1151 de 2007,

DECRETA:

Artículo 1°. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. Area bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

2. Area neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Nota: Ver artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

3. Area útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

4. Entidades públicas que desarrollen Programas y Proyectos VIS y/o VIP. Cuando el presente decreto se refiera a entidades públicas se entenderá que comprende las entidades territoriales, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y/o sociedades públicas o de economía mixta y demás entidades descentralizadas por servicios del orden municipal y distrital que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

5. Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

6. Vivienda de Interés Social (VIS). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smmlm).

7. Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlm).

Artículo 2°. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. Los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, deberán determinar en los planes de ordenamiento territorial, los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Estos porcentajes, en ningún caso, podrán ser inferiores a alguno de los que se definen a continuación, los cuales se calcularán sobre el área útil de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

Alternativas

Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana

VIS

25%

VIP

15%

Parágrafo 1°. Estos porcentajes se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2°. Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

Parágrafo 3°. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento territorial, son de obligatorio cumplimiento y se

aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Artículo 3°. Combinación de la obligación VIS/VIP. Cuando el propietario y/o urbanizador responsable opte por desarrollar VIS y VIP en el mismo proyecto, la equivalencia entre los porcentajes de que trata el artículo anterior se realizará aplicando la relación del precio máximo de VIP y de VIS que determina la Ley 1151 de 2007 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, así.

1. Cuando el propietario o urbanizador haya optado por cumplir con la obligación aplicando un mayor porcentaje de VIS, un metro de suelo útil de VIP será equivalente a 1,93 metros de suelo útil de VIS.

2. Cuando el propietario o urbanizador haya optado por cumplir con la obligación aplicando un mayor porcentaje de VIP, un metro de suelo útil de VIS será equivalente a 0,52 metros de suelo útil de VIP.

No se podrá combinar la obligación VIS/VIP, cuando se opte por cumplirla mediante su traslado a otro proyecto o en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

Artículo 4°. Excepciones al cumplimiento de la obligación. Los porcentajes mínimos de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.

Artículo 5°. Cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o

urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del área urbana o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. En proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP.

Artículo 6°. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Parágrafo. Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, cuando los curadores urbanos expidan licencias o autoricen la modificación de licencias vigentes de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este decreto, informarán de esta circunstancia a la oficina de planeación y a los demás curadores urbanos del municipio o distrito.

Artículo 7°. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelo para VIS o VIP se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o

de expansión urbana del municipio o distrito, prioritariamente, en aquellos terrenos que hayan sido calificados por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen para este tipo de vivienda, y siempre y cuando ambos predios estén sujetos a tratamiento de desarrollo.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

Parágrafo 1°. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP o VIS.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del mismo término a que se refiere el parágrafo 2° del artículo 108 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Transcurridos sesenta (60) días después de este requerimiento sin que el solicitante de la licencia acredite el cumplimiento de este requisito, se entenderá desistida la solicitud. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Parágrafo 2°. La obligación de que trata este artículo también podrá cumplirse en municipios localizados dentro del área de influencia de ciudades con población urbana superior a 500.000 habitantes, siempre y cuando, previamente los municipios y/o distritos se hayan asociado, celebrado convenios interadministrativos o adoptado cualquier otro mecanismo legal que permita establecer las condiciones recíprocas entre ellos para el cumplimiento y control de esta obligación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto.

Artículo 8°. Cumplimiento de la obligación en las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS y/o VIP. La obligación de destinar suelo para VIS o VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas a que se refiere este decreto, mediante la compra de derechos fiduciarios.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior y el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere el parágrafo 2° del artículo 108 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria

correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Transcurridos sesenta (60) días después de este requerimiento sin que el solicitante de la licencia acredite el cumplimiento de este requisito, se entenderá desistida la solicitud. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS y/o VIP.

Parágrafo 1°. El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, los municipios y distritos podrán crear fondos para el desarrollo de programas VIS/VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil.

Parágrafo 3°. Los municipios y distritos deberán implementar en sus respectivas jurisdicciones en un término máximo de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, los mecanismos para el traslado de la obligación de VIS o VIP mediante compra de derechos fiduciarios a las entidades públicas de que trata este decreto.

Artículo 9°. Compra de derechos fiduciarios. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1151 de 2007 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este decreto celebrarán contratos de fiducia mercantil para el

desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social o de interés prioritario, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

a) Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o

b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de las obligaciones de VIS o VIP previstas en este decreto. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

Artículo 10. Inscripción. En desarrollo de lo dispuesto en el último inciso del artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, y con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando la obligación de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla en el mismo proyecto o se traslade a otra zona de la ciudad, en la escritura pública de constitución de la urbanización se determinarán las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación por su localización y linderos según lo estipulado en la respectiva licencia, y se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. .

Artículo 11. Adecuación de las normas urbanísticas. Los municipios y distritos ajustarán sus planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen a lo señalado en este decreto.

Artículo 12. Régimen de transición. Hasta tanto los municipios y distritos implementen el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que tratan los artículos 8° y 9° del presente decreto, los interesados que deseen acogerse a los mismos, deberán suscribir un compromiso con la entidad pública que desarrolle programas y proyectos VIS y/o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. Las entidades respectivas establecerán las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias.

Artículo 13. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica los numerales 4 y 15 del artículo 2° del Decreto 2181 de 2006.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 2 de noviembre de 2007.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Juan Lozano Ramírez.