DECRETO 583 DE 2017

(abril 4)

D.O. 50.196, abril 4 de 2017

por el cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 en lo relacionado con las características de la vivienda de interés social y prioritario en tratamiento de renovación urbana, los requisitos de solicitud y trámite de las licencias urbanísticas y las cesiones anticipadas.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, artículo 99 de la Ley 388 de 1997, artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 y el artículo 182 del Decreto Nacional número 019 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que el parágrafo segundo del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 –Plan Nacional de Desarrollo–, prevé que en el caso de programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario con montos superiores, razón por la cual es necesario actualizar lo dispuesto en el Decreto número 1077 de 2015 frente a esta nueva disposición. Adicionalmente se requiere ajustar el valor de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) cuando se desarrollen programas o proyectos de renovación urbana en la modalidad de reactivación;

Que el artículo 44 de la Ley 9a de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos”. Adicionalmente, establece que “En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno nacional establecerá el tipo

y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda";

Que el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo País", definió la Vivienda de Interés Social como "(…) la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)" y en el parágrafo 1° del mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, "(…)cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv);

Que el parágrafo 2° del citado artículo 90, dispuso que para programas y/o proyectos de renovación urbana, el Gobierno nacional podrá definir tipos de vivienda de interés social y de interés prioritario. 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 podrá tener un precio superior a los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv), sin que este exceda los cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv);

Que con el fin de facilitar y promover el desarrollo de proyecto de renovación urbana en la modalidad de reactivación, es necesario determinar las condiciones con las cuales el valor de la vivienda de interés social en este tipo de zonas, se desarrolle en los límites previstos por la legislación vigente: ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) en el caso de la vivienda de interés social, y cien salarios mínimos mensuales legales vigentes (100 smmlv) para la vivienda de interés prioritario, es necesario

modificar el Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio;

Que con el objeto de hacer seguimiento a la entrega efectiva de las áreas de cesión obligatorias por parte de los urbanizadores responsables, se requiere ajustar la reglamentación con el fin de articular la información que deben remitir los curadores urbanos o autoridades encargadas de la expedición de licencias a las autoridades municipales y distritales encargadas de la administración y manejo del espacio público;

Que con el fin de facilitar la disponibilidad de suelo que requieren los municipios y distritos para desarrollar los proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen es necesario ajustar las disposiciones que regulan el proceso de entrega anticipada de zonas de cesión, especialmente las destinadas a equipamientos;

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará de la siguiente manera:

"Artículo 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv) sin que este exceda los cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 smmlv) 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:

1. Características básicas de la vivienda. Las características básicas de las viviendas de este valor deben incluir como mínimo las siguientes:

a) El área de construcción mínima de la vivienda;

b) Cuota de estacionamientos privados;

c) Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulaciones vehiculares, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

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, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

a) Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y/o servicios complementarios y/o de espacio público;

b) Garantizar la prestación adecuada y eficiente de los servicios públicos domiciliarios con las densidades y/o aprovechamientos propuestos;

c) Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales;

d) Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial;

e) Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural;

f) Fomentar la rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios, en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial y/o el proyecto de renovación urbana;

g) Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio de transporte público colectivo;

h) Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas;

i) Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas afectas o con vocación al uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto;

j) Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona, por el desarrollo del proyecto;

k) Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo para los sectores que el plan de ordenamiento territorial haya identificado como de riesgo mitigable alto o medio, de origen geotécnico o hidrológico. Las medidas de prevención y mitigación serán responsabilidad de los diseñadores y urbanizadores responsables, y deberán incluirse en la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o de construcción respectiva.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social, cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda ni de los beneficios o incentivos que se establezcan para la adquisición de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Parágrafo 1°. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen programas y/o proyectos de vivienda de interés social y o de interés prioritario que no superen los rangos señalados en el presente artículo.

Parágrafo 2°. En el caso de predios incluidos en planes parciales, el cumplimiento de los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana de qué trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 2°. Se adiciona el numeral 6 al artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto número 1077 de 2015:

“6. Cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelo objeto de cesiones anticipadas en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8, se deberá adjuntar la certificación expedida por los prestadores de servicios públicos en la que conste que el predio cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos. Además se debe presentar la información que soporte el acceso directo al predio objeto de cesión desde una vía pública vehicular en las condiciones de la norma urbanística correspondiente”.

Artículo 3°. Se adiciona un parágrafo al artículo 2.2.6.1.2.3.12 del Decreto número 1077 de 2015, cuyo texto es el siguiente:

“Parágrafo. Los curadores urbanos o la entidad encargada del estudio, trámite y expedición de licencias, una vez en firme la correspondiente licencia de urbanización, parcelación y/o intervención y ocupación del espacio público en sus diferentes modalidades así como sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, remitirán mensualmente en los medios tecnológicos que defina el municipio o distrito, a la entidad encargada de la administración del espacio público del respectivo municipio o distrito, la información relacionada con las áreas de cesiones urbanísticas gratuitas destinadas entre otros, a vías, zonas verdes, parques, equipamientos colectivos y espacio público en general, con el objeto de hacer seguimiento a su entrega efectiva por parte de los urbanizadores, parceladores y/o titulares de licencias de intervención y ocupación del espacio público, en los medios y según lo determine el municipio o distrito”.

Artículo 4°. Se modifica el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto número 1077 de 2015, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones. Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado

por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

La entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, efectuará el recibo físico de la zona de cesión anticipada indicando su destino, para lo cual suscribirá con el propietario la respectiva acta de entrega a la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física del predio, de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para la transferencia del área de cesión anticipada para equipamientos públicos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material dando aplicación al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto.

Para solicitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas, se deberá adjuntar la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los respectivos prestadores de servicios. En el proyecto se deberá garantizar el acceso directo desde una vía pública vehicular y accesibilidad al transporte público en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

Artículo 5°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y modifica los artículos 2.2.2.1.5.2.2, 2.2.6.1.2.1.11, 2.2.6.1.2.3.12 y 2.2.6.1.4.8 del Decreto número 1077 de 2015 y deroga todas las

disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 4 de abril de 2017.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Elsa Margarita Noguera de la Espriella.