

DECRETO 949 DE 2022

(junio 1°)

D.O. 52.052, junio 1° de 2022

por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto número 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.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y en desarrollo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 indica 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 conforme a lo anterior, mediante el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 se definieron los valores máximos de las viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario, estableciendo que 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), y que 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);

Que el artículo 2.2.1.1 del Decreto número 1077 de 2015 define el tratamiento de renovación urbana como las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo;

Que mediante el Decreto número 46 de 2020 se modificaron las disposiciones del Decreto número 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario;

Que el artículo 2.2.5.6.1.2. del Decreto número 1077 de 2015 adicionado por el artículo 1° del Decreto número 1382 de 2020, define los proyectos estratégicos de renovación urbana como aquellos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, y en el Plan de Desarrollo del respectivo municipio o distrito;

Que con el objeto de incentivar la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y prioritario dentro del marco de la autonomía territorial es necesario señalar que dichos montos se aplican también a programas y proyectos de renovación urbana establecidos en el respectivo plan de ordenamiento territorial sin que se vincule directamente al

tratamiento urbanístico de renovación urbana, garantizando que los términos de la disposición están acordes con lo señalado en el inciso segundo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019;

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 de la Subsección 2 de la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario número 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

“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 programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto, con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv) y/o de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades o en programas y/o proyectos de renovación urbana definidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el Plan Parcial y/o en la reglamentación del área con tratamiento de renovación urbana respectivo, o, programa y/o proyectos de renovación urbana definido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial que se adopten independiente de su tratamiento, 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 programas y/o proyectos de renovación urbana contemplados en los planes de ordenamiento territorial, o, en áreas con tratamiento de renovación urbana, 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 del área a intervenir 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 (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes cuando se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el Título 9 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto, 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 que trata el numeral 2 del presente artículo, debe corresponder al reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 3°. Entiéndase por programas y/o proyectos de renovación urbana aquellos

contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio, así como en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 2°. El presente decreto rige a partir de su publicación y modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto número 1077 de 2015 y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 1° de junio de 2022.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Susana Correa Borrero.