



Bogotá, D.C.

**ASUNTO:** Consulta – Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria. Radicado 2023ER0102498 de fecha 16/08/2023 Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 18/08/2023

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea algunos interrogantes relacionados con los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria, de manera comedida se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

**CONSULTA:**

*"EN UN LOTE O PREDIO CUYA LICENCIA DE URBANIZACIÓN SE DETERMINÓ EL 20% PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 075/2013, A LA FECHA ES PRÁCTICAMENTE IMPOSIBLE ADELANTAR PARA EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, UN PROYECTO SIN QUE SUPERE EL VALOR DE*

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

90 SALARIOS MÍNIMOS, DADAS LAS CONDICIONES DE VALOR DEL SUELO EN EL ESTRATO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL PREDIO (ESTRATO 4) Y EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN, POR LO QUE LA ÚNICA POSIBILIDAD DE VER VIABLE EL DESARROLLO ES CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (135 SALARIOS MÍNIMOS), POR LO QUE SE HACE NECESARIO SE INFORME POR PARTE DEL MVCT, SI ES POSIBLE TAMBIÉN EN ESTE PREDIO CON LA SITUACIÓN ANTES ANOTADA, ADELANTAR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS, DADO QUE BAJO LAS CONDICIONES ECONÓMICAS ACTUALES, REITERO, NO HUBO FACTIBILIDAD ECONÓMICA BAJO MÚLTIPLES EJERCICIOS QUE SE ADELANTÓ PARA EL DESARROLLO DE VIP, Y POR EL CONTRARIO, SIENDO UNAS VIVIENDAS "VIS" SI EXISTE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO DEL PROYECTO, QUE SERÍA EL ESPÍRITU DE LO QUE LA NORMA PERSIGUE QUE ES LA CONSTRUCCIÓN DE VIP o VIS." (sic)

## CONSIDERACIONES:

En primera instancia, es importante señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias y funciones a través de la Oficina Asesora Jurídica, está facultado para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se emite pronunciamiento de forma general de la siguiente manera:

El artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015<sup>2</sup>, establece:

**"ARTICULO 2.2.2.1.5.2 Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria.** De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP **a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo**, conforme lo previsto en el presente decreto.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 9° del presente decreto, **el alcance de esta obligación se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos.** En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

---

<sup>2</sup> "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

*En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente.” [Subrayas y negrita fuera de texto]*

De la norma transcrita se desprende que existe una obligación y es la de realizar la **provisión de suelos útiles**. La Real Academia de la Lengua define el término **provisión** cómo la “*prevención de mantenimientos, caudales u otras cosas que se ponen en alguna parte para cuando haga falta*”.<sup>3</sup>

Esta provisión se realiza para que ese suelo se destine en el futuro para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, así como a la ejecución de las obras de urbanización de dichos proyectos. Así, en el artículo citado se exige el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP, únicamente a los predios que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne el tratamiento de desarrollo y de renovación urbana este último en la modalidad de redesarrollo.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.2 citado anteriormente y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1<sup>4</sup> del Decreto 1077 de 2015, indica que el alcance de esta obligación se circunscribe a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

De igual forma, el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, señala que:

***“ARTICULO 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***

---

<sup>3</sup> Tomado de: <https://dle.rae.es/provisi%C3%B3n> Ubicado el 28/08/2023 a las 12:58 P.M

<sup>4</sup> Artículo 9°. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. 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 suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

*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 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%

**Parágrafo 1.** *Los porcentajes de que trata este artículo 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 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio 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 planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en esta Sección”*

De conformidad con lo expuesto anteriormente, es posible manifestar que se tendrá que revisar el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, para determinar si éste se encuentra ubicado dentro del 20% de suelo sobre área útil y si el mismo tiene vocación de tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana e igualmente

revisar las licencias de urbanismo otorgadas sobre el predio o proyecto para determinar si se previó algún mecanismo para modificar la destinación de VIP a VIS. **En caso afirmativo, no se evidencian razones de orden legal que permitan cambiar la destinación** dada al predio para construir vivienda de interés prioritario para en su lugar adelantar la construcción de vivienda de interés social.

En efecto, las licencias como acto administrativo reglado que se sujeta al POT y demás normas urbanísticas, es decir, al principio de legalidad, tiene una finalidad que requiere mantenerse. Sin embargo, la decisión corresponderá a las autoridades de planeación, urbanismo y de control del respectivo ente territorial.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2023ER0102498. Igualmente, es oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

Juan Sebastian Hernández Yunis  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Mike Castro Roa  
Coordinador Grupo Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Oficina Asesora Jurídica