



Bogotá, D.C.,

Doctora
AMALIA MUÑOZ NEIRA
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA
AUTOPISTA NORTE No 97 -70
Bogotá D.C.

Asunto: Consulta – Interpretación del artículo 2.2.2.1.5.3.3. del Decreto 1077 de 2015
Radicado 2022ER0159169

Respetada doctora:

En atención a la consulta del asunto, en la cual solicita información respecto a la interpretación del artículo 2.2.2.1.5.3.3. del Decreto 1077 de 2015, esta Oficina Asesora Jurídica de manera comedida presenta algunas consideraciones frente al tema conforme las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, no sin antes señalar que a esta dependencia le corresponde emitir conceptos de carácter general, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En ese sentido, la petición se atiende en la modalidad de consulta, para lo cual cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

“La empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, como Banco Inmobiliario del Distrito Capital, en el marco de sus funciones, adelanta la liquidación del pago de la obligación de provisión de suelo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario VIS/VIP de que trata el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.5.3.1. (...)

La empresa adelanta el proceso de liquidación cuando urbanizador decide acogerse a la opción de cumplir la obligación mediante la comepnsación en proyectos de entidades públicas, según lo determina la citada norma (...)

Dando cumplimiento a lo expuesto, la Empresa adelanta los cálculos respectivos usando la siguiente fórmula de traslado descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 ídem (...)”

¹ “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. (...)”

² “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.” (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”



CONSULTA:

"(...) Ahora bien, del ejercicio de aplicación de la fórmula descrita, ha surgido el siguiente interrogante respecto de los conceptos de área de los proyectos, que no fueron especificados en la norma, particularmente en el parágrafo 1 del artículo 2.2.2.1.5.3.3.: ¿Es correcto dividir el total del valor catastral del predio por el área útil del mismo y no por su área total? (...)"

CONSIDERACIONES:

Para los efectos de la presente consulta, es necesario en primer lugar reiterar que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.³

En relación con el tema bajo consulta, resulta indispensable realizar una lectura integral no solo del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, sino también de otras disposiciones concordantes, tales como la Ley 388 de 1997 y la Ley 1357 de 2012. Como se expone a continuación, en criterio de esta Oficina, de la interpretación sistemática de estas disposiciones es posible concluir que el cálculo al que hace referencia el artículo 2.2.2.1.5.3.3⁴ bajo consulta debe hacerse sobre el área útil.

En primer lugar, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.5.1. establece el mandato general en cabeza de los entes territoriales consistente en destinar un porcentaje de su suelo a programas y proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y/o Interés Social Prioritario (VIP) en el marco de sus Planes de Ordenamiento Territorial, de la siguiente manera:

"ARTICULO 2.2.2.1.5.1 La vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial. Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio

³ "Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "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".

⁴ El artículo 2.2.2.1.5.3.3, cuya interpretación es el objeto de la presente consulta, establece lo siguiente: "ARTICULO 2.2.2.1.5.3.3 Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelo para se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

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:

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

Dónde:

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.

Parágrafo 1. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área. (...)" (Decreto 075 de 2013, art.11)



de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.2.1.2 del presente decreto, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en la presente Sección.

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata esta Sección.” (subrayado fuera del texto original)

El artículo citado establece de manera expresa que para tales propósitos se deben definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de estos programas, de manera que circunscribe la obligación de realizar el cálculo al suelo útil. En idéntico sentido, el artículo 2.2.2.1.5.2. *ibidem* establece en su segundo inciso que el alcance de esta obligación se limita únicamente a la provisión de suelos útiles:

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 la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este 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.

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. (Decreto 075 de 2013, art.3)”. (subrayado fuera del texto original)

Frente al cálculo que señalan estas normas, y al que también hace referencia el artículo 2.2.2.1.5.3.3, resulta importante tener en cuenta el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el cual establece que, en punto de estos cálculos para determinar los porcentajes destinados a VIS y VIP, se deberá tener en cuenta el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico:

“Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).



Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos 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; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes (...)" (subrayado fuera del texto original)

Las normas antes citadas llevan a esta Oficina a considerar que el suelo sobre el que deben calcularse los valores expresados, es el suelo útil.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2022ER0159169, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Daniela Amaya Castro-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ
Fecha: 7/2/2023

⁵ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."