

RESOLUCIÓN 218622
Del 21 de Diciembre de 2021

**"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO PARA
PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) Y DE VIVIENDA DE INTERES
PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ"**

La Subsecretaría de Gestión de Rentas, en uso de sus facultades constitucionales y legales especialmente las conferidas por el Decreto Municipal 301 del 21 de abril de 2021, y en cumplimiento de las disposiciones establecidas por el Decreto Nacional 075 del 23 de enero 2013, el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, y

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, la propiedad cumple con una función social que implica obligaciones.
2. Que la Ley 9 de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, establece 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. 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."*
3. Que la Ley 388 de 1997, establece:

ARTÍCULO 2º.- Principios. *El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*

1. *La función social y ecológica de la propiedad.*
 2. *La prevalencia del interés general sobre el particular.*
 3. *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios."*
4. Que la Ley 1955 de 2019, por medio de la cual se se expide "el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", en su artículo 85 establece:

"De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los

hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). 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). 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)

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). 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).

5. Que la Ley 1537 de junio 20 de 2012, **"Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones"**, tiene como objetivo la articulación de las políticas y programas de vivienda desarrollados por la nación y las entidades territoriales, en esa medida establece las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos.
6. Que acorde con lo establecido en el artículo 46 de la norma precitada, **"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)"**.
7. Que de conformidad con la norma mencionada, **"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 al 20%".

8. Que el porcentaje mínimo de que trata el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará 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 de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
9. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 estableció la obligación de destinar suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario 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.
10. Que el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del citado decreto dispone las siguientes alternativas por medio de las cuales el propietario y/o urbanizador podrá dar cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 3 del mismo decreto: "(...) 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". (Subrayas fuera del texto).
11. Que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Itagüí, Acuerdo 020 de 2007, establece en su *Artículo 150. Directrices y parámetros para los planes parciales*, donde fija los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP).
12. Que el Decreto Nacional 075 de 2013 en su artículo 9 establece como se debe dar **Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo, así:**

"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.*

13. Que de conformidad con las anteriores consideraciones, se hace necesario establecer los valores del suelo para los proyectos de Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Prioritario (VIP) en el Municipio de Itagüí y así dar cumplimiento a la obligación de compensación contenida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Nacional 046 de 2020 y el Decreto Municipal 301 de 2021

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO. Establecer los valores unitarios del suelo para dar cumplimiento a la obligación de compensación de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Municipio de Itagüí.

ARTÍCULO SEGUNDO: EXIGENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR PORCENTAJES DE SUELO PARA VIS Y VIP: En el municipio de Itagüí solo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinado al desarrollo de programas y proyectos VIS y VIP, en los predios a los cuales el Plan de Ordenamiento Territorial (POT, les asignó los tratamientos de renovación y desarrollo en suelo urbano y de expansión en las proporciones y cálculos según lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013 y las disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de obligaciones de VIS y VIP en los tratamientos del Acuerdo antes citado.

ARTÍCULO TERCERO: REGLAMENTACION DE LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO A COMPENSAR: La subsecretaria de Gestión Rentas establece el valor unitario de suelo para efectuar las liquidaciones de las compensaciones en función de los tipos de tratamientos para el Municipio de Itagüí, y las zonas geoeconómicas así:

Tratamiento	Valor m2 suelo según Zonas Geoeconómicas (\$/m ²)	Código Zona Geoeconómica
Consolidación 1	1.302.151	052
Consolidación 2	1.938.048	051
Consolidación 3	2.887.914	048
Desarrollo	1.103.315	053
Mejoramiento integral	349.418	028
Redesarrollo	1.206.371	037
Renovación	349.418	028

PARÁGRAFO. El valor asignado corresponde a las zonas geoeconómicas del Municipio de Itagüí, generadas por el Gestor Catastral de la Gobernación de Antioquia. Este valor se ajustara anualmente por el Gestor según lo determinado por el artículo 6° de la Ley 14 de 1983 y en

concordancia con lo señalado en el artículo 6° de la Ley 242 de 1995, el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

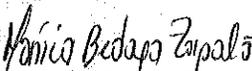
ARTÍCULO CUARTO: El Director del Departamento Administrativo de Planeación estará a cargo de las actividades de trámite y proyección del acto administrativo para la autorización y liquidación de la compensación en dinero de la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo para proyecto VIS o VIP en los proyectos inmobiliarios desarrollados en suelos con tratamiento de desarrollo y renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, a partir de los valores del suelo definidos según el polígono de tratamiento en el ARTICULO TERCERO de la parte resolutive de la presenta resolución.

La suscripción del acto administrativo que autorice y liquide la compensación en dinero de la obligación de destinar un porcentaje mínimo de suelo para proyecto VIS o VIP estará a cargo del Secretario Jurídico; dicho acto será susceptible solo del recurso de reposición ante el mismo funcionario.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



OTONIEL DE JESUS MUÑOZ ZAPATA
Subsecretario de Gestión Rentas



R/ Mónica Bedoya Zapata
PU. Sub.Scra G. Rentas



A/ Oscar Dano Muñoz Vasquez
Secretario Jurídico

