



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

441 - --- - 16 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

**EI ALCALDE MUNICIPAL DE PEREIRA**, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 311, numeral 1º del artículo 315 de la Constitución Política, Ley 388 de 1997, artículo 29 de la Ley 1551, la Ley 1537 de 2012, el Decreto Nacional 075 de 2013 y demás normas concordantes y,

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, estableció para los municipios la obligación de destinar 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 para los municipios 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).

Que el artículo 46 de la Ley 1537 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" reglamentado mediante el Decreto 075 de 2012 "Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones" y en el que se definen los porcentajes mínimos y establece las condiciones para el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para el desarrollo de vivienda VIS/VIP.

Que el artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, 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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - - -

DECRETO No. DE DE

16 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

*salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV)",* y en el párrafo 1° del mismo artículo estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV).

Que las exigencias y porcentajes de suelo útil en materia de programas proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Social Prioritaria deben quedar definidos explícitamente en los Planes de Ordenamiento Territorial, así mismo, la calificación y localización de los terrenos o en los instrumentos que los desarrollen o complementen siguiendo los términos previstos en numeral 7, artículo 8 de la Ley 388 de 1997.

Que en materia de licencias urbanísticas, es preciso definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social por cuanto las autoridades encargadas de su expedición solo pueden exigir el cumplimiento los requisitos previstos en las normas nacionales contenidas en la ley y sus Decretos reglamentarios. (Artículos 182 y 191 del Decreto Ley 019 de 2012)

Que la concreción de los citados porcentajes solo se puede hacer al expedirse licencias de urbanización, toda vez que conforme el Decreto 1469 de 2010, a través de estas licencias se ejecutan los programas y proyectos de urbanización y de renovación urbana que impliquen reurbanización del suelo.

Que para los predios que cuenten con licencia de urbanización vigente o que hayan culminado su proceso de urbanización ejecutando lo aprobado en la respectiva licencia, al momento de tramitar la licencia de construcción no es posible hacer exigencias distintas a las previstas en las normas urbanísticas que sirvieron de fundamento para la expedición





ALCALDIA DE PEREIRA

441-116 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

de la licencia de urbanización, por cuanto de una parte, el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010, dispone que cuando se presenten las anteriores circunstancias, se tendrá el derecho a que se le otorgue la respectiva licencia de construcción con fundamento en las normas y demás reglamentaciones que sirvieron de soporte para la expedición de la licencia de urbanización.

Que las solicitudes de modificación de licencia urbanísticas vigentes de todo tipo se deben resolver con fundamento en las mismas normas que sirvieron para expedir la correspondiente licencia, por lo tanto no es factible hacer exigencias distintas a las contempladas en las normas que sirvieron de soporte para su expedición.

Que la Secretaria de Gestión Inmobiliaria tiene dentro de sus funciones Promover la construcción de vivienda en asocio con los empresarios del sector, arbitrar recursos, obtener y administrar bienes y rentas destinados a construir, mejorar y financiar proyectos inmobiliarios. Desarrollar programas de construcción, remodelación y venta de proyectos urbanísticos. Diseñar y ejecutar los planes y proyectos de desarrollo del sector de vivienda .. y promover los instrumentos de financiación de vivienda diseñados por el Gobierno Nacional.

Que la Secretaria de Planeación tiene dentro de sus funciones Direccionar la formulación de los proyectos que deben realizar las diferentes secretarías e institutos descentralizados del orden municipal, con el fin de cumplir con lo dispuesto en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Proponer mecanismos modernos de evaluación en lo pertinente al desarrollo social, económico y físico, el espacio público, los usos del suelo y la gestión urbanística de las curadurías.

Que se hace necesario implementar un procedimiento para el cabal cumplimiento de la exigencia del porcentaje del suelo útil para programas de vivienda de interés social en predios con tratamiento de desarrollo en el municipio.





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - - -  
DECRETO No. DE DE

16 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que en el numeral 3 del artículo 9 y el artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013, establece como alternativa a los propietarios y/o urbanizadores para el cumplimiento los porcentajes mínimos de suelo, 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, permitiendo igualmente que la obligación de destinar suelo para VIP se pueda hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.

Que el parágrafo 3 del artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013, permite de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

Que el Artículo 13 del decreto Nacional 075 de 2013, establece la Compra de derechos fiduciarios, facultando a las entidades públicas a la celebración de contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el Decreto, mediante la adquisición de derechos fiduciarios de conformidad con el portafolio de proyectos VIS o VIP que para el efecto se defina por parte de la entidad pública.

Que para efectos de la compensación en dinero a los fondos de compensación de manera excepcional de que trata el parágrafo 3 del artículo 12 del Decreto Nacional 075 de 2013, el municipio de Pereira posee una cuenta especial en el marco del fondo de





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No.

DE

DE

441 - 16 JUN 2014

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

compensación creado mediante el Decreto 952 de Diciembre de 2008 por medio del cual se crea y reglamenta el FONDO ESPECIAL DE COMPENSACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Que de igual manera el Municipio dentro de su plan de desarrollo denominado “por una Pereira Mejor”, a través de la Secretaria de Gestión Inmobiliaria adelanta proyectos de interés social y prioritario que permite contar con un portafolio para que el propietario y/o urbanizador para el cumplimiento de la obligación adquiera derechos fiduciarios del patrimonio autónomo que para el efecto se constituya y que será efecto de procedimiento,

Que en mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1. DEFINICIONES.** Para efectos de lo dispuesto en el presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

**1. Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

*Quem*  
*[Signature]*

*[Signature]*





ALCALDIA DE PEREIRA

441- - - - -

16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

2. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

3. **Área de actividad.** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

4. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

5. **Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

6. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.

7. **Predio.** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

8. **Tratamientos Urbanísticos.** Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión

*[Handwritten signatures and initials]*





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - - -

16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

**9. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

**10. Tratamiento de Renovación Urbana.** Son 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.

**11. Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.** Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de usos y aprovechamientos. En ésta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En éste tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 441 - - - - DE DE

17 6 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

**12. Viviendas de Interés Social (VIS).** 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 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV).

**13. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).** Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4,5 Y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

**14. Licencia de urbanización.** Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

**ARTICULO 2. PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** Adoptar en el municipio de Pereira para el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP el

*Handwritten signatures and initials:*  
Cuen  
A  
R





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - 16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

20% del área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Dicho porcentaje se exigirá únicamente 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 correspondientes licencia de urbanización.

Este porcentaje se incluirá en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El porcentaje mínimo de que trata este artículo, 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 del presente Decreto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Con el cumplimiento del porcentaje de suelo previsto en este artículo se entiende cumplida las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

**ARTÍCULO 3. CONDICIONES PARA LA EXIGIBILIDAD DE LOS PORCENTAJES DE SUELO QUE DEBEN DESTINARSE AL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP).** El porcentaje establecido de suelo que se destinará al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), solamente será exigible a aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se

*Man*

*[Handwritten signature]*





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

441 - - - - 16 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización.

**ARTÍCULO 4. 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.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelante entidades públicas para programas y proyectos VIS o VIP, a través de, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio para el efecto.

**ARTÍCULO 5. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN EL MISMO PROYECTO.** Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio.





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - - 16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

**Parágrafo.** Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, los curadores urbanos cuando expidan las licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación, informarán de esta circunstancia a la Secretaria de planeación y a los demás curadores urbanos del municipio. Para el efecto, sin perjuicio de lo previsto en los Decretos 2150 de 1995 y 1469 de 2010, de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, se enviará copia de las licencias de urbanización expedidas o, en caso que el correspondiente curador tenga página web, se hará la publicación de las mismas la cual deberá estar disponible de manera permanente para verificar lo previsto.

**ARTÍCULO 6. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO.** La obligación de destinar suelo se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo.

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:

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

Donde:

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.

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No.

441 - DE - 1

16 JUN 2014

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

**Parágrafo 1.** Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

**Parágrafo 2.** Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 3.** Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo, podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

**Parágrafo 4.** El municipio a través de la Secretaria de Planeación expedirá certificación con destino a la Curaduría en el cual se indique que el suelo a donde se va a trasladar cumple con los requisitos establecidos en el presente Decreto.

*Handwritten signatures and initials:*  
- Top left: "Cuen" and a signature.  
- Middle left: "AF" and a signature.  
- Bottom left: "AF" and a signature.





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - - 16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

**ARTÍCULO 7. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS VIS O VIP QUE ADELANTE LA SECRETARIA DE GESTION INMOBILIARIA, A TRAVÉS DE PATRIMONIOS AUTÓNOMOS O FONDOS QUE CREEN LOS MUNICIPIOS Y DISTRITOS PARA EL EFECTO.**

La estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el primer inciso del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este Decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.

**Parágrafo 1°.** El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

**Parágrafo 2°.** Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, el municipio cuenta con un fondo de compensación para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismo de manejo de cuenta sin personería jurídica, que será administrado por la Secretaria de Hacienda. Para efectos de calcular el monto de la obligación de que trata este artículo, la

*Cueman*

*[Handwritten signature]*





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - -

16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Secretaria de Gestión Inmobiliaria definirá el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.

**Parágrafo 3°.** Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

**ARTÍCULO 8. COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS.** Delegar en la Secretaria de Gestión Inmobiliaria para que en un término de 3 meses establezca el procedimiento para la celebración de los contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente Decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

*[Handwritten signatures and initials]*





ALCALDIA DE PEREIRA

441 - - - 16 JUN 2014

DECRETO No. DE DE

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, la Secretaria de Gestión Inmobiliaria deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

- a) Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o
- b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este Decreto. En este caso, la Secretaria de Gestión Inmobiliaria deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

**ARTICULO 9. COMPENSACION EN DINERO:** Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero al fondo de compensación creado para el efecto, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia,

*Chen*

*[Handwritten signature]*





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. 441 - DE DE

16 JUN 2014

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

siempre y cuando el municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

**ARTÍCULO 10. INSCRIPCIÓN.** Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

**ARTÍCULO 11. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Para hacer exigibles los porcentajes de suelo para VIS o VIP, en la revisión del plan de ordenamiento ajustará el plan de ordenamiento territorial a lo señalado en este Decreto. De la misma manera se deberá proceder al adoptarse un nuevo plan de ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 12. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.** En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

**ARTÍCULO 13. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** La exigencia del cumplimiento de suelo para VIS y/o VIP no será exigible en trámites de licencias de construcción en ninguna de sus modalidades.

*Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.*





ALCALDIA DE PEREIRA

76 JUN 2014  
441 - - - -

DECRETO No. DE DE

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

**ARTÍCULO 14. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Las disposiciones contenidas en el presente Decreto se aplicarán teniendo en cuenta el siguiente régimen de transición:

1. Los porcentajes de suelo de que trata el presente Decreto únicamente se aplicarán 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 del presente Decreto.
2. Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la publicación del Decreto 075 de 2013, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación.
3. Hasta tanto la Secretaria de Gestión Inmobiliaria implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente, los interesados que deseen acogerse a los mismos, deberán suscribir un compromiso con la secretaria de Gestión Inmobiliaria que desarrolle programas y proyectos VIS o VIP mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. La secretaria establecerá las garantías para celebrar este tipo de compromiso, los cuales serán requisito para la expedición de las licencias.

Parágrafo transitorio. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral 3 de este artículo, y con el fin de evitar traumatismos en el trámite de las licencias de urbanización, mientras se adopta el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente Decreto, también se permitirá, de manera transitoria, que el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para VIP en predios sujetos al tratamiento de desarrollo, se efectúe mediante la compra de derechos fiduciarios en proyectos de terceros.

En estos casos, el cumplimiento de la obligación solo podrá llevarse a cabo en las áreas útiles destinadas a vivienda que superen el porcentaje mínimo de suelo a destinar a VIP en el predio receptor, según lo que se establece en este Decreto. Para el trámite de licencias de urbanización, el curador urbano para expedir licencias, deberá verificar la compra de derechos fiduciarios y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria del predio

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

441 - - - 16 JUN 2014

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PROCEDIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO DESTINADOS A PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS/VIP PARA PREDIOS SUJETOS A TRATAMIENTOS URBANISTICOS DE DESARROLLO DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL DECRETO 075 DE 2013 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

receptor de los suelos afectados a este tipo de vivienda, dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este párrafo cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

Una vez el municipio implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios de que trata el presente Decreto, no se permitirá la compra de derechos fiduciarios a terceros para acreditar el cumplimiento de la obligación.

**Artículo 15. Vigencia.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

**ENRIQUE ANTONIO VASQUEZ ZULETA**

Alcalde Municipal

**MARIA OLVANIA GOMEZ AGUDELO**

Secretaria Jurídica (E)

**SONIA VIVIANA TAMAYO OSORIO**

Secretaria de Gestión Inmobiliaria

Revisión Jurídica. MARIA CRISTINA RAMÍREZ URIBE\_ Profesional Especializado

Elaboró y proyecto. OLGA LUCÍA ORTÍZ. - Asesora jurídica externa\_ S.G.I

DORETTY CAROLINA CORREA Q.- Arquitecta contratista. S.G.I