



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO

En ejercicio de las atribuciones legales, especialmente las conferidas en el artículo 2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el Acuerdo 004 de 2015, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 señala que "(...) *al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo*" (...).

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, establece como porcentaje mínimo de suelo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el 20% sobre el área útil residencial de 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.

Que el artículo antes citado señala que "*El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario*".

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 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 establece que "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 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).



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

Que dichos porcentajes se exigirán 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 correspondiente licencia de urbanización.

Que 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%

Que, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para desarrollo de VIP en tratamientos de desarrollo podrá realizarse i) En el mismo proyecto, ii) Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio y iii) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios.

Que para el cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para desarrollo de VIP en tratamientos de desarrollo en el mismo proyecto se aplicara lo previsto en el Decreto 1077 de 2015.

Que se hace necesaria la reglamentación de cumplimiento de la obligación de destinación de suelo para desarrollo de VIP en tratamientos de desarrollo a través de traslado a otros proyectos del mismo urbanizador y mediante compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP.

Que por su parte, el artículo 222 del Acuerdo 004 de 2015 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial POT, expedido por el Concejo Municipal de Pasto señala que: "los proyectos de urbanización, en suelo urbano o de expansión urbana, que se desarrollen a través de adopción de planes parciales o mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanismo en tratamiento de desarrollo deberán destinar el 20% del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritaria VIP". Lo anterior, implica que para este cálculo no se contabilizan las áreas útiles que contemplen exclusivamente usos industriales o dotacionales.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

Que el artículo 70 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 138 de la Ley 388 de 1997, autoriza a las entidades territoriales a la creación de bancos de tierras.

Que el Decreto municipal 676 del 9 de diciembre de 1991 reformó el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto -INVIPASTO y asignó en el numeral 15 del artículo 4 la función de banco de tierras del Municipio de Pasto.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. El presente decreto tiene por objeto adoptar la reglamentación en el municipio de Pasto para el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), mediante las alternativas de traslado a otro proyecto del mismo urbanizador y compensación en programas y proyectos VIS o VIP que adelante el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y Vivienda de Pasto -INVIPASTO- en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.3, 2.2.2.1.5.3.4, 2.2.2.1.5.3.5 y 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo determinado por el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la obligación de destinar suelo útil para VIP se considera como una carga urbanística local.

PARÁGRAFO 2. Para el cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto se deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

CAPÍTULO I.

CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE LA ALTERNATIVA DE TRASLADO A OTRO PROYECTO

ARTÍCULO SEGUNDO. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR. La obligación de destinar suelo para vivienda VIP en predios sometidos al tratamiento de desarrollo se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

ARTÍCULO TERCERO. FÓRMULA PARA EL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN. De conformidad con lo señalado en el 2.2.2.1.5.3.3 del decreto 1077 de 2015 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 valores catastrales por metro



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

cuadrado del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará el cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2=A1x (V1/V2)$$

A2= Nueva área de suelo de la obligación VIP objeto del traslado.

A1= Área de suelo de la obligación VIP 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. Para la aplicación de la fórmula establecida en el presente artículo se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor de suelo total del avalúo catastral 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 quién 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 VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del decreto único nacional 1077 de 2015.

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. La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) No se podrá trasladar a áreas de obligación VIP o VIS de planes parciales u otros instrumentos.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

CAPÍTULO II. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE COMPENSACIÓN

ARTÍCULO CUARTO. COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO. La obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP), también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos y programas VIP o VIS que adelanten las entidades públicas, a través del (los) patrimonio(s) autónomo(s) que cree INVIPASTO con base en el presente Decreto y de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

En estos casos, la estimación del área a destinar al desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior; no obstante, el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio en donde se lleva a cabo el proyecto VIP. En caso de que el fideicomiso no tenga predios, se deberá aplicar la fórmula establecida en la opción B del artículo 5 del presente decreto.

Para estos efectos, el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia para el predio donde se cumplirá la obligación o en su defecto un avalúo comercial colegiado de la lonja aportado por el solicitante.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano correspondiente requerirá al interesado, dentro del término que establece el artículo 2.2.6.1.2.2.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para que aporte la certificación 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 inciso 1° del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con INVIPASTO.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, 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 certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario según lo informado por el o los patrimonios autónomos que se creen.

PARÁGRAFO 2. No se entenderá cumplida la obligación de provisión de suelo 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



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

destinar suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS).

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.2.1.5.3.4 del decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana (VIS), según corresponda, también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 3 del presente Decreto denominado "FÓRMULA PARA EL TRASLADO DE LA OBLIGACIÓN".

ARTÍCULO QUINTO. FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN. Se autoriza a INVIPASTO a constituir patrimonios autónomos conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el inciso 1° del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mediante contratos de fiducia mercantil y que administrarán, entre otros, los recursos producto de la compensación de la obligación VIP de que trata el presente decreto.

PARÁGRAFO. Al patrimonio autónomo serán aportados para su administración, además de los recursos provenientes de las cargas urbanísticas locales, los recursos propios que destine INVIPASTO para la ejecución, diseño y construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario de que trata la Ley 9 de 1989 en sus artículos 70 y siguientes.

ARTÍCULO SEXTO. LIQUIDACIÓN DE LA OBLIGACIÓN. Con base en lo definido en el artículo 4, para la liquidación de la obligación de que trata el presente decreto se establecen las siguientes opciones:

OPCIÓN A: El valor por compensar, causado por la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) como carga urbanística local, será liquidado por la Secretaría de Planeación previa solicitud del interesado, mediante la comparación entre el avalúo catastral del predio donde se ubica el proyecto original y el avalúo catastral de aquel en donde se desarrollará el proyecto a través del fondo o fideicomiso de la entidad municipal. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula: $A2 = A1 \times (V1/V2)$

Dónde

A2 = Área a compensar.

A1 = Área de 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 en donde se desarrollará el proyecto.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

OPCIÓN B: Cuando en el fideicomiso no existan predios sobre lo cuales se desarrollará el proyecto, el valor por compensar, causado por la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) como carga urbanística local, será liquidado por la Secretaría de Planeación previa solicitud del interesado. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula $C. VIP = (A * 0.2) * VC$

Donde:

C. VIP= Valor de la compensación.

A= Área útil total del proyecto donde se genera la obligación.

VC= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto.

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

PARÁGRAFO 2. En ningún caso, el valor a compensar podrá involucrar el valor de la edificabilidad del predio donde se ubica el proyecto original ni de aquel en que desarrollará el proyecto, pues de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el alcance de la obligación objeto de compensación se circunscribe únicamente a la provisión de suelos útiles que se destinarán para el desarrollo Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y no a la construcción de los mismos.

ARTÍCULO SÉPTIMO. CERTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA CARGA URBANÍSTICA MEDIANTE EL PAGO DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN. La fiduciaria encargada de la administración del fideicomiso de administración, una vez verifique el aporte hecho al fideicomiso, a título de la compensación en dinero de la carga urbanística por parte del interesado, deberá expedir la respectiva certificación que para todos los efectos servirá para demostrar el cumplimiento de la carga urbanística local.

PARÁGRAFO 1. La certificación a que se refiere el presente artículo será presentada por los interesados ante los curadores urbanos.

CAPITULO III.

ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PRODUCTO DE LA COMPENSACIÓN

ARTÍCULO OCTAVO. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS. Los recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo para programas VIP solo podrán ser destinados para la elaboración de estudios, diseños, trámites de licenciamiento, gestión y adquisición predial, actuaciones de urbanización,



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0138 DE 2023
(31 JUL 2023)

" POR EL CUAL SE ADOPTA EL REGLAMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO ÚTIL Y URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO (VIP) MEDIANTE EL TRASLADO A OTRO PROYECTO DEL MISMO URBANIZADOR Y LA COMPENSACIÓN EN PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE ADELANTE INVIPASTO"

obras de mitigación de riesgos y construcción de edificaciones en programas de vivienda de interés prioritario.


ARTÍCULO NOVENO. PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS. El patrimonio autónomo estará facultado para la creación de patrimonios autónomos derivados, de administración y pagos, por medio de los cuales se desarrollen proyectos de Vivienda de Interés Prioritario por parte del municipio, incluso en asociación con particulares.


PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, 31 JUL 2023


GERMÁN CHAMORRO DE LA ROSA
Alcalde Municipal de Pasto

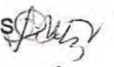
Revisó y Aprobó:



GERMÁN ORTEGA GÓMEZ
Secretario Municipal de Planeación


ANGELA PANTOJA MORENO
Jefe Oficina de Asesoría Jurídica de Despacho

Revisó:


CAROLINA ESCANDON
Asesora Jurídica SPM


DIANA MARTINEZ VILLACRES
Contratista SPM


MARIA FERNANDA DE LA ROSA
Contratista OAJD

Proyectó:

CRISTIAN ORTEGA
Contratista SPM