



Bogotá, D.C,

Ingeniero

MARIANO PINILLA POVEDA

Curador Urbano No. 5

Carrera 13 A No. 97-36

Ciudad

Asunto: Radicado No. **2017ER0006811**. Consulta Vigencia del Decreto 075 de 2013.

Respetado Ingeniero:

En atención al oficio del asunto, mediante el cual eleva consulta a este Ministerio, sobre la vigencia del Decreto 075 de 2013. Al respecto se otorga respuesta a sus inquietudes, en los siguientes términos:

Pregunta 1. *"¿A la fecha el Decreto 075 de 2013 se encuentra vigente, o en su defecto ocurrió la pérdida de fuerza ejecutoria del mismo al haberse derogado el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, norma en la cual se fundamentaba el mismo?".* **Pregunta 2.** *"En caso que el Decreto 075 de 2013 se encuentre derogado, ¿existe alguna norma que lo reemplace?"*

El artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014", que definía el concepto de vivienda de interés social, fue derogado expresamente por el artículo 267 de la Ley 1753 de 2015 "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 "Todos por un nuevo país", ley mediante la cual, se definió en su artículo 90, el concepto de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).

Este artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, posteriormente fue modificado por el inciso primero y el parágrafo 1º, del artículo 33 de la Ley 1796 de 2016 "Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones", quedando de la siguiente manera:

Artículo 33. Modifíquense el inciso primero y el párrafo 1o del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, los cuales quedarán así:

Artículo 90. *Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.* De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es 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 salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, podrán hacerlo en vivienda de interés social y prioritaria.

PARÁGRAFO 1o. *Se establecerá un tipo de vivienda denominada Vivienda de Interés Social prioritario, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 smmlv).* (Énfasis fuera de texto).

Para efectos de su consulta, es importante resaltar que si bien, el Decreto 075 de 2013 definía el concepto de vivienda VIS, la actual Ley 1796 de 2016 igualmente define dichos conceptos en su artículo 33 y en esa medida, se aclara que la derogatoria del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, no es el motivo por el cual se haya derogado el Decreto 075 de 2013 "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", toda vez que el mismo perdió su vigencia en razón a la derogatoria de la que fue objeto a partir del 26 de mayo de 2015, fecha en la cual se publicó el Decreto 1077, conforme lo indica el artículo 3.1.1:

"Artículo 3.1.1. Derogatoria Integral. Este decreto regula íntegramente las materias contempladas en él. Por consiguiente, de conformidad con el arto 3 de la Ley 153 de 1887, quedan derogadas todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria relativas al sector Vivienda, Ciudad y Territorio que versan sobre las mismas materias, con excepción, exclusivamente, de los siguientes asuntos (...)"

(Énfasis fuera de texto).

Por su parte, en cuanto a la figura de la figura de la derogatoria, la Sentencia de la Corte Constitucional número C-668/14, ha manifestado:

"La derogatoria es aquel efecto de una ley, determinante de la pérdida de vigencia de otra ley anterior, la cual puede ser expresa o tácita. Este último evento tiene lugar al menos en dos hipótesis: (i) cuando una norma jurídica posterior resulta incompatible con una anterior, o (ii) cuando se produce una nueva regulación integral de la materia. Así lo ha entendido la jurisprudencia de esta Corporación al señalar que la

*derogatoria de una ley puede ser expresa, tácita o **por reglamentación integral (orgánica) de la materia**, sucediendo la primera cuando la nueva ley suprime formal y específicamente la anterior; la segunda cuando la nueva ley contiene disposiciones incompatibles o contrarias a la de la antigua, y la tercera **cuando una ley reglamenta toda la materia regulada por una o varias normas precedentes, aunque no haya incompatibilidad entre las disposiciones de éstas y las de la nueva ley**". (Énfasis fuera de texto).*

En este orden de ideas se puede indicar, que para el Decreto 075 de 2013 operó la derogatoria por reglamentación integral (orgánica) de la materia, al haberse incorporado en el Decreto 1077 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" todas las disposiciones de naturaleza reglamentaria relativas al sector, que versan sobre las mismas materias. Por lo que no es procedente indicar, que para este caso sea aplicable la figura del decaimiento del acto administrativo, o el de la pérdida de fuerza ejecutoria dispuesta en el artículo 91 del CPACA - Ley 1437 de 2011.

Pregunta 3. *"En el evento que el Decreto 075 de 2013 se encuentre derogado, ¿a la fecha no es exigible la obligación de provisión de suelo para VIS/VIP hasta tanto se expida una nueva reglamentación?"*

Conforme a lo señalado anteriormente, la norma que reglamenta actualmente los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de los programas de vivienda VIS y VIP, así como la forma de darle cumplimiento a lo mismos, no es el Decreto 075 de 2013, sino el Decreto 1077 de 2015, a través de los artículos 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". 2.2.2.1.5.2.1 "Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo", 2.2.2.1.5.3.1, "Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo", 2.2.2.1.5.3.3 "Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto".

En consecuencia, al encontrarse vigente el artículo 33 de la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015, se presume su legalidad hasta tanto sus disposiciones no hayan sido anuladas por la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo¹, por lo que la obligación de provisión de suelo para VIS/VIP a la fecha es exigible.

Pregunta 4. *"¿Qué parámetro para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP debe aplicarse en el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas?"*

¹ Artículo 88 de la Ley 1437 de 2011.

En cuanto a las licencias urbanísticas debe tenerse en cuenta, que éstas son actos administrativos particulares y concretos, que se otorgan tras el agotamiento de un procedimiento reglado, en el que se verifica el cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes aplicables y, como consecuencia de ello, se reconoce la adquisición de derechos de construcción y desarrollo para el titular, en los términos que hayan quedado contemplados en la respectiva licencia.

Así las cosas, cuando éstas hayan sido otorgadas y ejecutadas en vigencia del Decreto 075 de 2013, conservarán dicha normativa, y en el evento en que hayan sido expedidas en vigencia del Decreto 1077 de 2015, se aplicarán las normas vigentes durante la radicación en legal y debida forma de la solicitud.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo² y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: K. Jaimes *KJ*
Revisó: C. Giner / D. Cuadros *CG*

² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.