



## DECRETO NÚMERO XXXXX

### POR EL CUAL SE GENERAN NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIS Y VIP- EN POLÍGONOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y el artículo 289 del Acuerdo 09 de 2023 y;

#### CONSIDERANDO QUE,

El Parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, establece que Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

El artículo 92 de la citada Ley establece que los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso 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.

El artículo 11° del Acuerdo 09 de 2023, establece la necesidad de generar una política de vivienda y hábitat donde se propicie un territorio en sus dinámicas de ocupación fortaleciendo entre otros un sistema habitacional cualificado, promoviendo la localización de viviendas en suelos geológica, ambiental y urbanísticamente adecuados, con la incorporación de criterios de política pública de construcción sostenible, estableciendo como una de sus estrategias el amortiguamiento del proceso de expansión irregular en el ámbito urbano rural, orientando de manera adecuada el





# Alcaldía de Itagüí

POR EL CUAL SE GENERAN NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIS Y VIP- EN POLÍGONOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

desarrollo urbanístico en concordancia con las dinámicas de crecimiento y transformación de las diferentes zonas, manteniendo su identidad y reconociendo sus potencialidades, así como la promoción del acceso a la vivienda digna y su contribución al déficit habitacional.

El artículo 27° del citado Acuerdo, apuesta a una cualificación de las condiciones físico espaciales en las zonas asociadas a los asentamientos de desarrollo incompleto, para el logro de condiciones de vida equitativa y segura para todos los habitantes del Municipio.

Los artículos 160° y 161° del citado Acuerdo establece las normas urbanísticas que buscan la disminución de los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda de interés social en el Municipio a localizar en los tratamientos de Desarrollo, Renovación, Consolidación Nivel 3 y Mejoramiento Integral, posibilitándose en el parágrafo del artículo 160° que los procedimientos de pago y calificación de suelo para vivienda de interés social y de interés prioritario, sean objeto de reglamentación mediante Decreto.

El artículo 181° del citado Acuerdo establece las áreas residenciales como aquellas donde la vivienda es predominante, es el uso principal, permitiendo actividades de carácter cotidiano y donde las actividades diferentes a la de vivienda podrán desarrollarse en el primer piso, algunos usos compatibles o complementarios y condicionados o restringidos, podrán desarrollarse en la totalidad del predio cumpliendo con todas las condiciones urbanísticas que se establezcan para el uso específico, dentro de las cuales se establecen 28 polígonos de actividad.

Entre los artículos 183° y 203 del citado Acuerdo se regulan los aprovechamientos urbanísticos para los diferentes aprovechamientos en densidades habitacionales, índices de construcción o alturas dependiendo de las dimensiones de los predios objeto de desarrollo urbanístico.

El artículo 194 del citado Acuerdo, regula el tratamiento de mejoramiento integral, definiéndolo como aquellas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad, el cual está dirigido específicamente a superar las carencias de dotación del entorno en términos de dotación y cualificación del espacio público, vías, transporte y equipamiento, así como a la legalización



Todos somos Itagüí

[www.itagui.gov.co](http://www.itagui.gov.co)



NIT. 890.980.093-8 • PBX: 373 76 76 • Cra. 51 No. 51 - 55  
Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI)  
Código postal: 055412 • Itagüí - Colombia



SC-CER314190



# Alcaldía de Itagüí

POR EL CUAL SE GENERAN NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIS Y VIP- EN POLÍGONOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

integral de predios, reconocimiento de edificaciones y mejoramiento de las condiciones físicas de la vivienda, aplicable en 23 polígonos, al interior de los polígonos de tratamiento integral se encuentran lotes urbanizables no urbanizados, los cuales pueden ser objeto de desarrollo a través de licencias de urbanización en la modalidad de desarrollo en los términos del numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto antes citado, así como desarrollarse a través de licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, en los términos del artículo 2.2.6.1.1.7 de la misma norma, acorde en todo caso con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 06 de 2023 y demás normas que lo complementen.

El fomento de la vivienda de interés social -VIS- y la Vivienda de Interés Social Prioritario -VIP- requieren normas urbanísticas acordes con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 06 de 2014, lo cual es objeto de reglamentación en el presente Acto.

En virtud de lo anterior,

## DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO.** Serán objeto de las presentes normas, los proyectos urbanísticos localizados en cualquier polígono de Tratamiento Urbanístico donde el Uso Residencial se considere Compatible, Complementario o Restringido, en los términos del Acuerdo 09 de 2023, por medio del cual se revisó ajuste en su largo plazo el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del Municipio de Itagüí.

**ARTÍCULO SEGUNDO. AREA MINIMAS PARA VIS Y VIP.** Las áreas mínimas para la generación de vivienda VIS y VIP se rige por lo establecido en el artículo 219° del Acuerdo 09 de 2023.

**Parágrafo.** Cuando el Municipio de Itagüí desarrolle o promueva proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario, se podrá otorgar una edificabilidad adicional hasta el 50%, medido en índice de construcción o densidad habitacional, dependiendo del polígono de tratamiento urbanístico donde se localice el inmueble, previo concepto del Comité de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO TERCERO. PORCENTAJE DE VIVIENDA VIS Y VIP DENTRO DE LAS UNIDADES TOTALES DE VIVIENDA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS.**

Corresponde al número de viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario calificadas como tal dentro de un proyecto urbanístico, como una proporción del total de viviendas a generar, resultado de aplicar el aprovechamiento urbanístico del uso



Todos somos Itagüí

[www.itagui.gov.co](http://www.itagui.gov.co)



NIT. 890.980.093-8 • PBX: 373 76 76 • Cra. 51 No. 51 - 55  
Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI)  
Código postal: 055412 • Itagüí - Colombia



SC-CER314190



residencial, sea medido en alturas, índices de construcción o densidades, calculado sobre área bruta de lote, las cuales se establecen a continuación:

Tratamiento Urbanístico	Mínimo de Vivienda VIP	Mínimo de Vivienda VIS	Máximo de Viviendas VIP	Máximo de Vivienda VIS	Total VIS y VIP
En Consolidación Urbana Nivel 1	0%	0%	0%	20%	20%
En Consolidación Urbana Nivel 2	0%	0%	0%	0%	0%
En Consolidación Urbana Nivel 3	0%	0%	20%	30%	50%
En Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación	0%	0%	0%	10%	10%
En Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo	20%	0%	20%	0%	20%
En Desarrollo	20%	0%	20%	20%	40%
En Mejoramiento Integral	0%	0%	50%	100%	100%

**Parágrafo 1.** En aquellos predios, independiente del polígono de tratamiento urbanístico, cuando el Municipio de Itagüí sea el titular de derecho de dominio total o parcialmente o cuando no siendo el titular, **promueva** el un proyecto de vivienda, podrá destinarse hasta el 100% del proyecto urbanístico para la Vivienda de Interés Social -VIS- o Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, previo concepto favorable del Comité de Desarrollo Territorial.

**Parágrafo 2.** En polígonos de tratamientos Urbanísticos Consolidación Nivel 1 y Redesarrollo en la modalidad de Reactivación, la posibilidad de generar vivienda de interés social, solo se permite en lotes superiores a 2.000m<sup>2</sup>.

**Parágrafo 3.** En tratamiento de desarrollo en suelos de expansión formulados mediante planes parciales, se podrá desarrollar hasta el 100% en tipología de viviendas Vis Y VIP

**ARTÍCULO CUARTO. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA VIP.** En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y lo establecido en el artículo 160 del Acuerdo 09 de 2024, para el cumplimiento de la obligación establecida en el





# Alcaldía de Itagüí

POR EL CUAL SE GENERAN NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIS Y VIP- EN POLÍGONOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

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.

2.1. El titular de licencia de urbanización podrá trasladar la obligación de generación de vivienda VIP en los suelos con tratamiento de Renovación en la Modalidad de Redesarrollo hacia polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 1, Consolidación Nivel 3 y Mejoramiento Integral lo cual deberá quedar expresamente consignado en la resolución que otorgue licencia. Dicho mecanismo habilita la transferencia de edificabilidad generada tanto en metros cuadrados construidos, como unidades de Vivienda de Interés Social y Prioritario -VIP-.

2.2. El lote receptor de la obligación de construcción de vivienda VIP, podrá recibir la edificabilidad medida en metros cuadrados construidos y en unidades de vivienda en un máximo del 20% de su aprovechamiento urbanístico en vivienda, previo concepto favorable del Comité de Desarrollo Territorial.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelante la administración municipal en el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el Municipio para el efecto, según el procedimiento establecido en el Acuerdo Municipal 02 de 2023 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3.1. Cuando el titular de licencia urbanística compense en dinero, podrá destinar el aprovechamiento urbanístico de la vivienda VIS y VIP para Vivienda no VIS.

**ARTÍCULO QUINTO. CESIONES URBANÍSTICAS EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.** El cálculo de las obligaciones urbanísticas aplicable para la vivienda de interés social -VIS-, la vivienda de interés prioritario -VIP- y los m<sup>2</sup> de comercio y servicio, se regirán por las disposiciones establecidas en el artículo 211 del Acuerdo 09 de 2023.

**ARTÍCULO SEXTO. COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las áreas a ceder para espacio público en unidades de vivienda VIS y



Todos  
somos Itagüí

[www.itagui.gov.co](http://www.itagui.gov.co)



NIT. 890.980.093-8 • PBX: 373 76 76 • Cra. 51 No. 51 - 55  
Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI)  
Código postal: 055412 • Itagüí - Colombia



SC-CER314190





VIP podrán ser compensadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado será el siguiente:

Estrato de predio	Equivalencia en smmlv
1 y 2	0.20
3	0.25
4	0.3

**ARTÍCULO SÉPTIMO. COMPENSACIÓN EN DINERO PARA LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** Las áreas a ceder para construcción de equipamientos públicos en unidades de vivienda VIS y VIP podrán ser compensadas en dinero, en cuyo caso el equivalente por metro cuadrado será el siguiente:

Estrato de predio	Equivalencia en smmlv
1 y 2	1
3	1
4	1

**ARTÍCULO OCTAVO. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES PARA PROYECTOS VIS Y VIP.** Para cada unidad de vivienda VIS y VIP, se deben construir como mínimo los siguientes parqueaderos entendiéndose el numeral como la cantidad de viviendas VIS y VIP a generar, el denominador como el número de parqueaderos para vehículos a generar.

1. Parqueaderos privados: 1/1 (automóviles y motocicletas)
2. Parqueaderos visitantes: 1/8 (automóviles)

**Parágrafo.** De la obligación de construcción de parqueaderos privados, podrá destinarse hasta el 50% de las celdas resultantes de dicho cálculo para motocicletas.

**ARTÍCULO NOVENO. COMPENSACIÓN EN DINERO DE PARQUEADEROS.** El solicitante de licencia de construcción podrá optar por compensar en dinero hasta el 50% de la obligación de parqueaderos privados, con cargo al fondo público de destinación específica que se cree par tal fin.

**ARTÍCULO DÉCIMO. ÁREAS CONSTRUIDAS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Se permite el desarrollo hasta un 20% del área construida en vivienda, para el desarrollo en edificaciones comerciales y de servicios.





# Alcaldía de Itagüí

POR EL CUAL SE GENERAN NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIS Y VIP- EN POLÍGONOS LOCALIZADOS EN SUELO URBANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

**Parágrafo.** La obligación de construcción de parqueaderos se regirá por lo establecido en el artículo 228 del Acuerdo 09 de 2023.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS.** El área construida privada de cada unidad de vivienda VIS y VIP se regula por las disposiciones establecidas en el artículo 219° del Acuerdo 09 de 2023.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO: VÍAS Y RETIROS OBLIGATORIOS.** Todo proyecto desarrollado mediante estas tipologías de vivienda, deberá ceder y construir las vías de acceso y las vías obligadas contempladas en la normativa municipal, además de respetar los retiros a las quebradas y obras hidráulicas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- (Acuerdo 09 de 2023), casos en los cuales siempre deberá tramitarse licencia de urbanización, independiente de la dimensión de lote de terreno.

**ARTÍCULO DECIMO TERCER. VIGILANCIA Y CONTROL DE LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA VIS Y VIP.** La ejerce la Secretarira de Vivienda Habitat según lo establecido en las normas vigentes, quien se encarga de la vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en concordancia con lo establecido en el artículo 185 del Decreto – Ley 019 de 2012.

Cuando dentro de un proyecto urbanístico exista vivienda comercial con vivienda VIS y VIP, tanto en los planos arquitectónicos como en la licencia de construcción deberán indicarse las unidades de vivienda VIS y VIP.

**ARTICULO DIGÉCIMO CUARTO. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.** El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**DIEGO LEÓN TORRES SÁNCHEZ**  
Alcalde Municipal



**Todos** somos Itagüí

[www.itagui.gov.co](http://www.itagui.gov.co)



NIT. 890.980.093-8 • PBX: 373 76 76 • Cra. 51 No. 51 - 55  
Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI)  
Código postal: 055412 • Itagüí - Colombia



SC-CER314190