

Bogotá D.C.

Doctor(a):

LILIAN ÁLVAREZ ORTEGA
RCH CONSTRUCTORES ASOCIADOS SAS
Dirección Electrónica: juridico@rchconstructores.com
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: RESPUESTA CONCEPTO VIVIENDA VIS Y VIS DE RENOVACIÓN.

Apreciado(a) (Doctor(a), Señor(a)):

Hemos recibido solicitud con radicado 1-2025-792 en donde se solicita conceptuar acerca de la diferencia que puede existir en el tratamiento contractual y fiscal para una vivienda VIS y una Vivienda VIS de renovación urbana las cuales tienen un tope de 150 SMLMV y 175 SMLMV respectivamente, para lo cual adjuntó el concepto emitido por la Curaduría Urbana No. 5 en la cual se sugiere formular la consulta a esta Secretaría por ser un asunto de competencia de esta.

Es importante indicar que las consultas elevadas a esta Subsecretaría no resuelven casos específicos de competencia de las áreas o entidades técnicas, y en todo caso, los mismos carecen de fuerza vinculante conforme lo indica el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 – Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por tanto, los conceptos emitidos por esta Subsecretaría tienen como finalidad proporcionar elementos de juicio generales, para efectos que en el marco de las competencias del área solicitante se tomen las decisiones que correspondan en los términos del referido artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

En tal sentido, se hace necesario hacer referencia a lo indicado por la Curaduría Urbana No. 5 en su concepto, respecto a la dicho en el inciso segundo del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 que indica la definición de la Vivienda de Interés Social y su aplicabilidad especial frente a programas y/o proyectos de renovación urbana, diferenciándolos uno de los otros teniendo en cuenta el objetivo que se pretende con la clasificación de la vivienda.

Y esto no es menor, toda vez que cada una de estas viviendas si bien se relacionan con el interés social, en cuanto a la VIS presenta una situación especial y es que puede construirse en suelos urbanos o de expansión urbana, mientras que las VIS de renovación urbana se enmarcan en proyectos localizados en suelos de renovación urbana. De esta manera, la misma ley antes mencionada expone la diferencia frente al concepto de vivienda VIS, permitiendo diferenciarlas frente a su valor.

Por su parte, a continuación, se presenta en el siguiente cuadro el soporte normativo que permite diferenciar el concepto de vivienda de interés social y sus exenciones:

Ley 2294 de 2023, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, define el concepto de vivienda de interés social de la siguiente manera:

“En cumplimiento de lo establecido 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 de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV)”.

Ahora bien, su petición se asocia específicamente en cuanto a si existe un tratamiento distinto desde el punto de vista contractual y fiscal, frente a lo cual se deben considerar las condiciones esenciales que las diferencian, y es que la VIS de Renovación Urbana cuenta con un tope de venta hasta de 175 SMMLV y la VIP de renovación tiene un tope de 110 SMMLV siempre y cuando estén licenciadas en suelos con el tratamiento de urbanístico de renovación urbana.

Por otra parte, y a nivel de reglamentación Distrital, para efectos del acceso a la exención del impuesto de delineación urbana contenida en el Acuerdo Distrital 756 de 2019 concordante con Acuerdo 352 de 2008, se deben considerar dos variables, la primera es que el valor no exceda los 150 SMMLV y la segunda que estén localizadas en estratos 1, 2 o 3.

Por su parte, para el tratamiento fiscal en el marco nacional deberá atenderse a lo indicado en el Estatuto Tributario Nacional, en cuanto a la devolución del IVA y la exención de renta y particularmente a la normatividad y doctrina emitida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Cordialmente,

ALBA CRISTINA MELO GOMEZ
SUBSECRETARIA JURIDICA

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: DIEGO ALEJANDRO RIOS BARRERO
Revisó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ-SUBSECRETARIA JURIDICA -
Aprobó: ALBA CRISTINA MELO GOMEZ