



Ley 1469 de 2011

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

LEY 1469 DE 2011

(Junio 30)

[Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1310 de 2012](#)

por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPíTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1 . Objetivos. La presente ley tiene por objetivos:

1. Facilitar la ejecución de operaciones urbanas integrales en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, organización y gestión de la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas, los particulares, las autoridades ambientales y las empresas de servicios públicos domiciliarios con la política nacional urbana, a fin de promover la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, controlar la especulación del suelo, velar por la defensa del espacio público y la protección del medio ambiente y promover una política integral de la gestión del riesgo.
2. En desarrollo de los principios de concurrencia, coordinación y subsidiariedad, definir los mecanismos y procedimientos que permitan al Gobierno Nacional en conjunto con las administraciones de los municipios y distritos y, en ejercicio de sus respectivas competencias, promover, formular, adoptar y ejecutar operaciones urbanas integrales eficientes, mediante la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional, que tengan por objeto agilizar el proceso de habilitación de suelo urbanizable e incrementar la escala de producción de vivienda teniendo en cuenta el respectivo déficit de vivienda urbana de cada municipio o distrito.
3. Complementar la política nacional urbana con instrumentos que promuevan la participación y concurrencia efectiva del Gobierno Nacional con las Entidades Territoriales en el desarrollo de operaciones urbanas integrales de impacto urbano, metropolitano o regional, que garanticen la utilización equitativa y racional del suelo, conforme al interés general, para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna y a los servicios públicos domiciliarios.
4. Garantizar el derecho a la participación de los ciudadanos en la formulación de operaciones urbanas integrales, de conformidad con lo previsto en esta ley.
5. Fortalecer y promover la acción del Fondo Nacional de Vivienda con el fin de atender las necesidades de vivienda de todos los municipios del país.
6. Articular los instrumentos existentes de demanda y definir otros que faciliten el cierre financiero de las familias para acceder a una solución de vivienda.
7. Promover que los Macroproyectos se desarrollen con criterios de urbanismo social, lo cual implica realizar modelos de intervención con el objetivo de transformar positivamente, desde los componentes social, físico e interinstitucional, un territorio determinado, al incorporar todos los elementos del desarrollo en forma simultínea y planeada, dirigidos a garantizar que la construcción de los proyectos urbanísticos se realicen con adecuados estíndares de calidad urbanística y ambiental, incorporando mecanismos de participación ciudadana segúa lo previsto en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997.

CAPíTULO II

Macroproyectos de interés social nacional

Artículo 2 . *Macroproyectos de interés social nacional.*

Los macroproyectos de interés social nacional son el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de comúen acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos asociados a la vivienda y la correspondiente infraestructura de soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios púeblicos, espacios púeblicos y equipamientos colectivos.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional deberácen atender de forma preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los Macroproyectos.

Parátegrafo.

Los Macroproyectos de interés social nacional podrácen localizarse en suelos urbanos, de expansión urbana o rural, segúen lo previsto en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. En todo caso, las operaciones urbanas integrales que se adopten por medio de los Macroproyectos de que trata esta ley definirácen las condiciones para habilitación urbanística de los predios a los que se les asigne el tratamiento urbanístico de desarrollo o de renovación urbana.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-165 de 2015.

Artículo 3 . *Alcance de los macroproyectos de interés social nacional.* El desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional deberáce promover:

1. La construcción de proyectos urbanísticos que permitan localizar asentamientos urbanos con adecuados estándares de calidad urbanística y ambiental, que garanticen un impacto estructural sobre la organización espacial del territorio, incluso a nivel de su articulación en el contexto metropolitano o regional.
2. El uso racional del suelo, armonizando las necesidades de vivienda de las entidades territoriales, con las necesidades de suelo para el desarrollo econímico y productivo, la protección del ambiente y la prevención y mitigación de riesgos para el asentamiento de la población.
3. La ocupación eficiente del suelo para cumplir con la función social y ecolígica de la propiedad.
4. La dotación adecuada de infraestructura vial y redes de servicios púeblicos que permitan la urbanización y edificación del suelo de predios que se destinen a los tratamientos urbanísticos de desarrollo, redesarrollo o renovación urbana.
5. La destinación de suelos, principalmente, a usos residenciales, con reserva de una parte de estos destinada a la vivienda de interés social y de interés prioritario, con el fin de promover la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna de los hogares de menores ingresos de las entidades territoriales.
6. La adopción de instrumentos de gestión del suelo para la captación de plusvalías y reparto de cargas y beneficios, compensaciones y sustituciones para aportar el suelo y/o construir las obras de la infraestructura para el transporte, los servicios púeblicos domiciliarios y/o los equipamientos colectivos con cargo a los propietarios y agentes involucrados en la operación, de acuerdo con los objetivos y directrices adoptados en el respectivo Macroproyecto.
7. La definición de mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector púeblico con el sector privado.
8. La promoción de mecanismos de financiación para que los hogares m&aaacuteves vulnerables accedan a viviendas en los macroproyectos.

CAPíTULO III

De las categorías y los procedimientos para el anuncio, formulación, aprobación y adopción de los macroproyectos de interés social nacional

Artículo 4 . *Categorías.*

Los macroproyectos de interés social nacional serácen adoptados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se diferenciarácen, segúen tengan por objeto:

1. Macroprojeto Categoría 1:

La definición de los términos y las condiciones de gestión y ejecución de los contenidos, actuaciones o normas urbanísticas del plan de ordenamiento territorial vigente, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito. Con la adopción de estos macroproyectos, en ningún caso, podrá modificarse las disposiciones del respectivo plan de ordenamiento territorial vigente.

2. Macroproyecto Categoría 2:

La definición, además de lo previsto en el numeral anterior, de las posibles modificaciones de las normas urbanísticas previstas en el plan de ordenamiento territorial vigente, cuando ello resulte necesario para asegurar la viabilidad de la operación urbana que se adopta con el Macroproyecto. En estos casos, la adopción del macroproyecto implicará la aprobación previa del concejo municipal o distrital de la modificación de dichas normas, sobre la base de un convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde del respectivo municipio o distrito acerca de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la nueva solución de ordenamiento.

Parágrafo 1 .

Con el fin de promover la articulación de las diferentes categorías de macroproyectos de que trata este artículo, con las políticas y estrategias de vivienda de interés social de los planes de ordenamiento territorial, el Gobierno Nacional reglamentará las condiciones mínimas de adecuación y suelo útil destinado a vivienda de interés social y prioritaria que deban cumplir los Macroproyectos, teniendo en cuenta las categorías de municipios de que trata la Ley 617 de 2000 y el déficit habitacional de las entidades territoriales.

Parágrafo 2 .

Para efectos de lo previsto en esta ley, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial se entenderá que hace alusión a todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3 .

Modificado por el art. 187, Decreto Nacional 019 de 2012. Cuando dichos Macroproyectos se adelanten, total o parcialmente, en suelo donde se asientan pueblos indígenas o comunidades étnicas afrodescendientes, se deberá antes del anuncio de estos, realizar la consulta previa específica, exigida en el Convenio 169 de la OIT, artículo 6 , numeral 1, literal a).

Artículo 5 . Contenido mínimo del macroproyecto.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional deberán definir, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. La identificación y delimitación de las áreas que por sus valores ambientales, naturales y/o paisajísticos deben ser protegidas, así como los suelos de protección por amenaza y riesgo no mitigable donde no se pueden localizar asentamientos humanos.
2. La asignación de usos del suelo con la definición de los indicadores de ocupación y de construcción permitidos.
3. La definición del sistema de movilidad indicando la disposición y trazado de las mallas viales según jerarquía y función, así como de los modos de transporte asociados a los trazados propuestos.
4. La definición del sistema de espacio público y equipamientos colectivos con el dimensionamiento general y condiciones para la disposición y trazado de parques, plazas, plazoletas, alamedas y demás espacios públicos, así como de las edificaciones o áreas destinadas a equipamientos públicos de educación, cultura, salud, bienestar social, culto, deporte, seguridad, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos y administración pública, entre otros.
5. La definición de los sistemas de servicios públicos domiciliarios con el dimensionamiento general para la disposición y trazado de las redes de infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
6. La cartografía que hace parte integral del mismo.
7. La estrategia de gestión y financiación con la adopción de los instrumentos que permitan estimar el cierre financiero de la operación urbana.

Parágrafo.

El Gobierno Nacional reglamentará los contenidos establecidos en el presente artículo y determinará los requisitos que deberá presentar quienes adelanten la iniciativa del Macroproyecto en cada una de sus fases.

(Reglamentado por el Decreto 262 de 2022)

Artículo 6 . Titulares de la iniciativa.

La iniciativa para promover, formular, ejecutar y financiar Macroproyectos de Interés Social Nacional podrá ser del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las entidades territoriales, las ácteras metropolitanas, las asociaciones de municipios, las entidades públicas interesadas y los particulares.

Artículo 7 . Procedimiento de anuncio, formulación y adopción de los Macroproyectos Categoría 1.

El anuncio, formulación y adopción de los Macroproyectos de Interés Social Nacional a que se refiere el numeral 1 del artículo 4 de la presente ley, se regirá por las siguientes reglas:

1. Anuncio. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio anunciará los Macroproyectos de Interés Social Nacional que se presenten por parte de quienes estén facultados para ello de conformidad con lo previsto en el artículo anterior, siempre y cuando cumplan con las condiciones de viabilidad en los témimos que defina el reglamento del Gobierno Nacional.

Este anuncio no generará obligación de formular o adoptar el respectivo Macroproyecto por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ni obligará a la Administración a presentar oferta de compra sobre los bienes objeto del mismo.

2. Formulación y concertación. Una vez expedido el acto administrativo de anuncio, se iniciará la fase de formulación cuando el titular de la iniciativa presente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el respectivo Macroproyecto con su documento técnico de soporte, con el fin de que se proceda a su anáctesis de viabilidad. Posteriormente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio someterá la propuesta de Macroproyecto a trámite de concertación interadministrativa con el alcalde municipal o distrital, para lo cual contarán con un tétimo de treinta (30) días hácteables, contados a partir del recibo del proyecto por parte del municipio o distrito.

Como resultado de la concertación, el alcalde municipal o distrital y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suscribirán un convenio en el cual dejarán consagrados los acuerdos sobre todos los aspectos contenidos en la formulación del Macroproyecto, así como los compromisos que asumirá cada una de las entidades en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y complementariedad. Adicionalmente, el convenio definirá las condiciones de cooperación y los compromisos asumidos entre el alcalde, como máximo orientador de la planeación en el respectivo municipio o distrito, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el objeto de hacer mácetes áctegil y eficaz el desarrollo de las fases, adopción y ejecución de los Macroproyectos.

El Convenio de que trata el presente artículo también será suscrito por todas las personas que adelanten la iniciativa del Macroproyecto de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la presente ley, e incluirá los compromisos que asumirá cada una de las partes en cada una de las fases del respectivo Macroproyecto. Los demáctes actores que se vinculen en las diferentes etapas del Macroproyecto también podrán suscribir el convenio. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones generales de estos Convenios.

En caso de que no se llegare a ningúaten acuerdo, despues de transcurridos los plazos establecidos en el presente numeral, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá someter nuevamente y por una sola vez y por un tétimo igual al señalado anteriormente el proyecto de Macroproyecto a consideración del respectivo alcalde municipal o distrital, despues de incluir los ajustes que se consideren pertinentes.

Vencido el tétimo previsto en el inciso anterior sin lograrse la concertación se ordenará el archivo del proyecto. No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrán formular otra propuesta de Macroproyecto sobre la misma áctera.

3. Participación ciudadana. Para los Macroproyectos categoría 1, la participación democrática se garantizará de acuerdo con los mecanismos previstos por la Ley 388 de 1997 y demáctes normatividad vigente sobre la materia para el instrumento con el que se deba adoptar la respectiva operación urbana segúaten el plan de ordenamiento territorial.

4. Adopción. Una vez concluidos los trámites de que tratan los numerales anteriores, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptará mediante resolución el respectivo Macroproyecto, dentro de los treinta (30) días hácteables siguientes a la fecha de suscripción del convenio. La resolución de adopción se publicará y notificará a quienes hubiesen suscrito el Convenio de que trata el numeral 2 del presente artículo para que puedan interponer los recursos de ley.

La expedición de todas las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecución de las actuaciones previstas en el Macroproyecto se sujetarán en todo a lo previsto en la resolución de adopción.

Paráctegrafo.

La modificación de los instrumentos de planificación que complementen y desarrolle el plan de ordenamiento territorial tales como planes parciales y demáctes que se hayan expedido con anterioridad a la adopción del Macroproyecto, se ajustará a las previsiones contenidas en este último y no requerirá de agotar ninguna de las instancias y procedimientos previstos en la ley.

Artículo 8 . Procedimiento de anuncio, formulación aprobación de usos del suelo y adopción de los Macroproyectos Categoría 2.

El anuncio, formulaci&ocuton, aprobaci&ocuton de usos del suelo y adopci&ocuton de los macroproyectos de interés social nacional a que se refiere el numeral 2 del artículo 4 de la presente ley, implicaráe adelantar el procedimiento especial de ajuste a iniciativa del alcalde, de los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones o normas del plan de ordenamiento territorial, según sea el caso, el cual se regiráe exclusivamente por el procedimiento que se señala a continuaci&ocuton:

1. Anuncio. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio anunciaráe los Macroproyectos de Interés Social Nacional que se presenten por parte de quienes estén facultados para ello de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la presente ley, siempre y cuando cumplan con las condiciones de viabilidad en los téterminos que defina el reglamento del Gobierno Nacional.

Este anuncio no generaráe obligaci&ocuton de formular o adoptar el respectivo Macroproyecto por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ni obligaráe a la Administraci&ocuton a presentar oferta de compra sobre los bienes objeto del mismo.

2. Formulaci&ocuton e instancias de concertaci&ocuton y consulta. Una vez expedido el acto administrativo de anuncio, se iniciaráe la fase de formulaci&ocuton cuando el titular de la iniciativa presente al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el respectivo Macroproyecto con su documento técnico de soporte, con el fin de que se proceda a su anáclisis de viabilidad. Posteriormente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio someteráe la propuesta de Macroproyecto a trámite de concertaci&ocuton interadministrativa con el alcalde municipal o distrital.

Con fundamento en el documento presentado y en caso de existir el interés por parte del respectivo municipio o distrito sobre la propuesta presentada, le corresponderáe al respectivo alcalde, si se encuentra interesado en la iniciativa, iniciar de forma simultánea dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la misma, los procedimientos de concertaci&ocuton y consulta ante las siguientes instancias:

a) Concertaci&ocuton con la Corporaci&ocuton Aut&ocutonoma regional o autoridad ambiental competente, en los casos que se requiera variar la delimitaci&ocuton y/o reglamentaci&ocuton de las áterreas de protecci&ocuton y conservaci&ocuton de los recursos naturales prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial.

b) Solicitud de concepto a la Junta Metropolitana para los municipios que hagan parte de las áterreas metropolitanas, sobre la armonía de la propuesta de Macroproyecto con el plan integral de desarrollo metropolitano, exclusivamente en los asuntos de su competencia y, siempre y cuando en el respectivo Macroproyecto se involucren materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994.

c) Solicitud de concepto al Consejo Territorial de Planeaci&ocuton y demás instancias de participaci&ocuton ciudadana previstas en el numeral 4 del artículo 24 de la Ley 388 de 1997 en relaci&ocuton con los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial que proponga el respectivo Macroproyecto.

d) La propuesta de Macroproyecto estaráe disponible durante todo el trámite de formulaci&ocuton en las instalaciones de la alcaldía del respectivo municipio o distrito para que cualquier interesado pueda consultar la informaci&ocuton respectiva. Durante este tétérmino, el respectivo Alcalde convocaráe a una audiencia pública con el objeto que los interesados presenten y expongan sus observaciones y recomendaciones.

Las actuaciones de que tratan los literales anteriores se adelantaráen de manera simultánea en un tétérmino máximo e improrrogable de treinta (30) días contados a partir del recibo de la propuesta en cada una de ellas o de la convocatoria pública para la participaci&ocuton ciudadana, sin que se permita, la suspensi&ocuton de los téterminos previstos en este numeral para el pronunciamiento correspondiente.

Si la autoridad ambiental no se hubiere pronunciado definitivamente dentro de este tétérmino o si habéendose pronunciado no se lograra la concertaci&ocuton, le corresponderáe al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales, para lo que dispondráe de un tétérmino máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

3. Concertaci&ocuton entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el alcalde municipal o distrital. Cumplidos los trámites previstos en el numeral anterior, y dentro de los cinco (5) hábiles días siguientes al recibo de la totalidad de los pronunciamientos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el respectivo municipio o distrito ajustaráen y concertaráen la formulaci&ocuton presentada, para lo cual dispondráen de un tétérmino máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Como resultado de la concertaci&ocuton, el alcalde municipal o distrital y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio suscribiráen un convenio en el cual dejaráen consagrados los acuerdos sobre todos los aspectos contenidos en el proyecto de Macroproyecto, así como los compromisos que asumiráe cada una de las entidades en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y complementariedad.

Adicionalmente, el convenio definiráe las condiciones de cooperaci&ocuton y los compromisos asumidos entre el alcalde, como máximo orientador de la planeaci&ocuton en el respectivo municipio o distrito, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el objeto de hacer más áteg il y eficaz el desarrollo de las fases de aprobaci&ocuton de uso del suelo, adopci&ocuton y

ejecuci&oaacuten del respectivo Macroproyecto.

El Convenio de que trata el presente artículo también serácute suscrito por todas las personas que adelanten la iniciativa del Macroproyecto de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la presente ley, e incluirácute los compromisos que asumirácute cada una de las partes en cada una de las fases del respectivo Macroproyecto. Los demácutes actores que se vinculen en las diferentes etapas del macroproyecto también podrácute suscribir el convenio. El Gobierno Nacional reglamentarácute las condiciones generales de estos Convenios.

En caso de que no se llegare a ningúaten acuerdo, despuées de transcurridos los plazos establecidos en el presente numeral, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrácute someter nuevamente y por una sola vez y por un témino máximo de treinta (30) días hácubiles el proyecto de Macroproyecto a consideraci&oaacuten del respectivo alcalde municipal o distrital, despuées de incluir los ajustes que se consideren pertinentes.

Vencido el témino previsto en el inciso anterior sin lograrse la fase de concertaci&oaacuten se ordenarácute el archivo del proyecto. No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrácute formular otra propuesta de Macroproyecto sobre la misma átorea.

4. Aprobaci&oaacuten de usos del suelo. Culminados los procesos de que tratan los numerales anteriores, el Alcalde someterácute a consideraci&oaacuten del Concejo municipal o distrital la propuesta de ajuste especial al plan de ordenamiento territorial, lo cual harácute dentro de los diez (10) días hácubiles siguientes a la suscripci&oaacuten del convenio de que trata el numeral anterior.

En el evento que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberácute convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificaci&oaacuten que pretenda introducir el Concejo a los documentos consolidados de formulaci&oaacuten deberácute demostrar las ventajas de la modificaci&oaacuten sobre la soluci&oaacuten de ordenamiento propuesta en el Macroproyecto y contar con la aceptaci&oaacuten previa y por escrito del Alcalde.

Transcurridos treinta (30) días calendario desde la presentaci&oaacuten de la propuesta de ajuste especial al plan de ordenamiento territorial sin que el Concejo municipal o distrital las apruebe, el alcalde podrácute adoptar dicho ajuste mediante decreto.

5. Adopci&oaacuten. Una vez concluido el trámite de formulaci&oaacuten y su correspondiente concertaci&oaacuten interadministrativa, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptarácute, mediante resoluci&oaacuten y con carácte definitivo, el respectivo Macroproyecto, dentro de los treinta (30) días hácubiles siguientes al témino previsto en el numeral anterior. La resoluci&oaacuten de adopci&oaacuten se publicarácute y notificarácute a quienes hubiesen suscrito el Convenio de que trata el numeral 2 del presente artículo para que puedan interponer los recursos de ley.

La expedici&oaacuten de todas las licencias urbanísticas en sus distintas modalidades y la ejecuci&oaacuten de las actuaciones previstas en el Macroproyecto se sujetarácuten en todo a lo previsto en la resoluci&oaacuten de adopci&oaacuten correspondiente.

Paráctegrafo 1 .

Cuando el alcalde solicite los conceptos o pronunciamiento de que tratan los literales b), c) y d) del numeral 2 del presente artículo y los mismos no se expidan dentro de los plazos señalados, se continuarácute con el trámite establecido en los subsiguientes numerales de este artículo.

Paráctegrafo 2 .

El Gobierno Nacional determinarácute el contenido de los documentos de formulaci&oaacuten del Macroproyecto que se someterácuten a consideraci&oaacuten de la Corporaci&oaacuten Aut&iacutonomia Regional o autoridad ambiental correspondiente y del Concejo respectivo a efectos de adelantar tanto el trámite de concertaci&oaacuten ambiental, como de ajuste especial del plan de ordenamiento territorial para el desarrollo del macroproyecto.

Paráctegrafo 3 .

El incumplimiento de los téminos previstos en esta ley para el pronunciamiento de las autoridades que intervienen en los procesos de formulaci&oaacuten, concertaci&oaacuten ambiental, aprobaci&oaacuten y adopci&oaacuten de los macroproyectos de interést social nacional y de los demácutes instrumentos de planeaci&oaacuten del territorio, constituirácute falta grave en cabeza del director de la entidad responsable.

Artículo 9 . *Modificaci&oaacuten de los macroproyectos.*

La modificaci&oaacuten de los macroproyectos serácute adoptada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio siguiendo el mismo trámite previsto en la presente ley para su adopci&oaacuten. Tratándose de Macroproyectos Categoría 2, si la respectiva modificaci&oaacuten no requiere de nuevos ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial, la modificaci&oaacuten se adelantarácute siguiendo el trámite previsto para los Macroproyectos Categoría 1.

Artículo 10. *Efectos de la adopci&oaacuten.*

La adopci&oaacuten de los Macroproyectos de Interést Social Nacional producirácute, de conformidad con su contenido, los siguientes

efectos:

1. La prevalencia de sus normas que serían, por tanto, de obligada observancia por parte de los municipios y distritos en las posteriores revisiones y modificaciones de sus planes de ordenamiento territorial.
2. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas de derecho público y privado. Para el efecto, las licencias urbanísticas para el desarrollo de los Macroproyectos de Intereses Sociales Nacionales se otorgarán con sujetos a las normas adoptadas en los mismos. Los macroproyectos no requerirán de planes parciales, ni ningún otro instrumento de planeamiento urbano para su desarrollo.
3. La destinación de los predios e inmuebles incluidos en su ámbito de planificación y/o gestión a los usos urbanos y aprovechamientos que resulten aplicables en virtud de las disposiciones del macroproyecto.

CAPÍTULO IV

De las condiciones para la gestión del suelo y la ejecución de los macroproyectos de interés social nacional

Artículo 11. Declaratoria de utilidad pública e interés social.

Declárate de utilidad pública e interés social los predios ubicados en cualquier clase de suelo donde se adelanten Macroproyectos de Intereses Sociales Nacionales, para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial y/o para la imposición de servidumbres. Se entenderán incluidos en esta declaratoria los terrenos necesarios para ejecutar las obras exteriores de conexión del Macroproyecto con las redes principales de infraestructura vial y de servicios públicos.

Artículo 12. Anuncio de los macroproyectos.

El anuncio de los Macroproyectos de Intereses Sociales Nacionales de que tratan el numeral 1 del artículo 7 y el numeral 1 del artículo 8 de la presente ley, deberá publicarse en el *Diario Oficial*, gaceta o registro municipal o distrital, o en el medio oficial idóneo del respectivo municipio o distrito o en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito cuando carezcan de los anteriores medios de publicidad.

Parágrafo 1.

El acto administrativo que contiene el anuncio del Macroproyecto se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de todos los predios que forman parte del área anunciada. Esta medida podrá estar exenta del pago por derechos de registro.

Parágrafo 2 .

Los efectos del anuncio cesarán y, por consiguiente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelantará los trámites para cancelar la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria (i) sobre los predios del área anunciada cuando se archive la iniciativa de Macroproyecto mediante acto administrativo; o (ii) sobre los predios que se encuentren excluidos del área de planificación segúrnate lo determine la resolución de adopción del respectivo Macroproyecto.

Parágrafo 3 .

Contra el acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto no procederán los recursos de la vía gubernativa.

Artículo 13. Efectos del anuncio.

La publicación del anuncio del Macroproyecto concreta los motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 11 de la presente ley y permite descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el mismo anuncio, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, segúrnate sea del caso.

Artículo 14. Avalúos de referencia.

Para efectos de determinar el valor comercial de los terrenos antes del anuncio del proyecto, las entidades públicas competentes solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia establecerá el precio por metro cuadrado de suelo para la zona o zonas geoeconómicas homogéneas que resulten del estudio de valores de la zona o zonas objeto del anuncio del macroproyecto.

Los avalúos de referencia de que trata este artículo para el anuncio del macroproyecto, servirán de base para identificar los incrementos en los precios del suelo generados por el respectivo anuncio así como para el cálculo del efecto de plusvalía en los términos previstos en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y la verificación de las operaciones de reparto de cargas y beneficios y demás operaciones en las que se requiera determinar el valor de los inmuebles con anterioridad al anuncio del

macroproyecto.

Artículo 15. Avalúeos para determinar el valor de adquisición.

El precio de adquisición o indemnizatorio en la etapa de enajenación voluntaria o negociación directa, serán igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográntico Agustímico Codazzi, IGAC, la entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, segúan lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995, y de conformidad con las normas y procedimientos vigentes sobre la materia, sin perjuicio de las disposiciones contenidas en este artículo:

1. En el avalúeo que se practique no se tendráen en cuenta las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación de la oferta de compra.
2. Solo seráen reconocidos aquellos incrementos en el valor de los terrenos resultantes de la acción o inversión directa del respectivo propietario, debidamente demostradas, o de aquellos que el propietario demuestre que no se derivan del Macroproyecto que se anuncia.
3. Los predios en suelo rural y aquellos ubicados en suelo de expansión urbana que no contaran con planes parciales previos a la adopción del Macroproyecto, que quedaren sujetos al tratamiento urbanístico de desarrollo segúan lo dispuesto en la resolución de adopción del macroproyecto, se valoraráen teniendo en cuenta exclusivamente criterios de localización, usos y destinación económica o productividad rural.

Artículo 16. Participación en la plusvalía.

La adopción de los Macroproyectos puede incluir los hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, siempre que con las decisiones administrativas contempladas en el mismo se autorice específicamente a destinar los inmuebles incluidos en su átarea de planificación a usos mánites rentables y/o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor átarea edificada.

Los municipios y distritos en los cuales se ejecuten los Macroproyectos de Interés Social Nacional seráen los beneficiarios de la plusvalía que se genere por la adopción de los mismos, la cual se destinaráe al desarrollo y ejecución de las obras a cargo de los entes territoriales en el respectivo Macroproyecto para los fines descritos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Parátografo 1 .

De conformidad con lo establecido en el parátografo 4 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, los municipios podráen exonerar del cobro de participación de plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

Parátografo 2 .

Las cargas generales correspondientes al suelo y el costo de la infraestructura vial principal y de redes matrices de servicios púeblicos, se distribuiráen entre los beneficiarios de las mismas y deberáen ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones, en los téterminos que reglamente el Gobierno Nacional. En todo caso, seráen a cargo de los propietarios y urbanizadores las cargas locales correspondientes a las cesiones obligatorias de suelo para la red vial local y secundaria, equipamientos colectivos y espacio púeblico, así como los gastos de urbanización correspondientes a la construcción y dotación de las redes secundarias y domiciliarias de servicios púeblicos domiciliarios, parques y zonas verdes, y vías locales y secundarias vehiculares y peatonales.

Parátografo 3 .

Como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada por el Macroproyecto, la adecuación y habilitación urbanística de los predios se podráe realizar mediante la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye el respectivo Macroproyecto.

Para el efecto, en el acto administrativo de adopción se podráe autorizar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. En todo caso, la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales definiráe la superficie máutima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para sufragar los costos de urbanización asociados a las cargas locales. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales seráen establecidos en la Resolución de adopción. En estos casos, y para efectos de estimar y liquidar la participación en plusvalía en los téterminos previstos en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, después de la acción urbanística generadora de la plusvalía seráe el correspondiente al que resulte de aplicar los índices de edificabilidad básica.

Parátografo 4 .

Los propietarios y agentes involucrados en la ejecuci&oaacuten del Macroproyecto podrán ejecutar todas las obras correspondientes a las infraestructuras de redes matrices de servicios p&uaacuteeblicos, así como las de ampliaci&oaacuten y/o restituci&oaacuten de las existentes por fuera del perímetro de intervaci&oaacuten del macroproyecto, sin perjuicio del derecho a recuperar dichas inversiones con cargo a las empresas de servicios p&uaacuteeblicos correspondientes, en los témimos que establezca el reglamento del Gobierno Nacional para la celebraci&oaacuten de contratos de aportes reembolsables.

Parátegrafo 5 .

Sin perjuicio de lo anterior y agotada la concertaci&oaacuten previa establecida en los artículos 7 y 8 de la presente ley, en aquellos casos en los cuales las Empresas de Servicios P&uaacuteeblicos Domiciliarios manifiesten su incapacidad técnica o financiera de asumir la financiaci&oaacuten de las redes matrices de servicios p&uaacuteeblicos o la ausencia de interénes en prestar los servicios p&uaacuteeblicos en el perímetro de intervaci&oaacuten del Macroproyecto, el Alcalde Municipal podrá, previo concepto favorable de la Comisi&oaacuten de la Regulaci&oaacuten respectiva y en los témimos y condiciones previstos en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, celebrar contratos de concesi&oaacuten con exclusividad para la prestaci&oaacuten del respectivo servicio p&uaacuteeblico domiciliario en los cuales se podrá pactar que el valor de la inversi&oaacuten se recuperará vía tarifa y sin que se generen costos adicionales al valor final de la vivienda.

Artículo 17. *Incentivos fiscales para la construcci&oaacuten de vivienda de interénes prioritario.*

Con el fin de promover el acceso de las familias de menores recursos econ&oaacutemicos a una soluci&oaacuten de vivienda, las autoridades departamentales y municipales podrán otorgar exenciones a los impuestos de delineaci&oaacuten urbana, de beneficencia y de estampillas que recaiga sobre la enajenaci&oaacuten de viviendas de interénes prioritario.

Dentro de los convenios a celebrar entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y las entidades territoriales a los que hace referencia la presente ley, se podrá contemplar la obligaci&oaacuten en cabeza de los respectivos alcaldes y gobernadores de presentar a consideraci&oaacuten de los respectivos Concejos y Asambleas las iniciativas que hagan posible las exenciones tributarias.

En todo caso, la reducci&oaacuten en los costos de producci&oaacuten de vivienda de interénes prioritario que se origine en las exenciones de que trata el presente artículo deberá reflejarse de manera directa y clara en un menor precio de la vivienda o en mejores condiciones habitacionales de la vivienda.

Artículo 18. *Ejecuci&oaacuten.*

Las entidades del orden nacional, departamental, municipal y distrital, y las áteras metropolitanas podrán participar en la ejecuci&oaacuten de los Macroproyectos de Interénes Social Nacional, mediante la celebraci&oaacuten, entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujetaci&oaacuten a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parátegrafo.

Corresponderá al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para ejecutar y/o financiar los Macroproyectos de Interénes Social Nacional en los que se inviertan recursos por parte del Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Fonvivienda podrá girar anticipadamente a los patrimonios aut&oaacutenomos las sumas de dinero que correspondan a los subsidios familiares de vivienda que se asignarán por dicho Fondo a hogares beneficiarios en el respectivo Macroproyecto. Estos recursos podrán destinarse al desarrollo de la ejecuci&oaacuten de obras del Macroproyecto en los témimos que establezca el Gobierno Nacional.

Sin perjuicio de los recursos que se destinen a ejecutar y financiar Macroproyectos, Fonvivienda continuará destinando recursos a otros programas de vivienda.

Artículo 19. *Licencias urbanísticas para la ejecuci&oaacuten de Macroproyectos de Interénes Social Nacional.*

Corresponderá a la autoridad municipal o distrital o a los curadores urbanos, seg&uaacuten el caso, estudiar, tramitar y expedir la licencia urbanística en aplicaci&oaacuten y cumplimiento de las normas adoptadas en el respectivo Macroproyecto.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio por solicitud de la autoridad competente para expedir licencias de urbanizaci&oaacuten, se pronunciará sobre las contradicciones y vacíos que se presenten en la interpretaci&oaacuten de las normas contenidas en las resoluciones de adopci&oaacuten de los Macroproyectos.

Artículo 20. *Régimen de transici&oaacuten.*

Los Macroproyectos de Interénes social Nacional que a la entrada en vigencia de la presente ley se encuentren en curso, continuarán su trímite de identificaci&oaacuten y determinaci&oaacuten, formulaci&oaacuten, adopci&oaacuten o ejecuci&oaacuten, de conformidad con el procedimiento previsto en los Decretos n&uaacutetemeros 4260 de 2007 y 3671 de 2009 que reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007.

CAPíTULO V

De la clasificación del suelo

Artículo 21. *Clasificación del suelo.*

Ademátes de lo previsto en el artículo 33 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial señalarácen los límites físicos y las condiciones generales del uso de los suelos rurales que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales, teniendo en cuenta la necesidad del crecimiento urbano y la adecuada utilización agrolígica de dichas zonas.

En todo caso, los macroproyectos de interén social y los perímetros del suelo urbano y de expansión urbana a que se refieren los artículos 31 y 32 de la Ley 388 de 1997, solo podrácen ampliarse sobre los suelos que según clasificación del Instituto Geogrífico Agust&iacuton Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, cuando se requiera en razón de las necesidades de la expansión urbana, siempre que no sea posible destinar al efecto, suelos de diferente calidad o condición; y cumpliendo con las determinantes ambientales de que trata el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo articule, modifique o sustituya. El Gobierno Nacional reglamentará lo dispuesto en el presente artículo.

Parátgrafo.

Los suelos de expansión urbana clasificados y delimitados por los planes de ordenamiento territorial que se hayan adoptado por parte de los municipios y distritos con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, se incorporarácen al desarrollo urbano a través de los procedimientos previstos para la adopción de planes parciales o de los macroproyectos de interén social nacional, en todo de conformidad con la normatividad vigente que sea aplicable a dicho efecto.

CAPíTULO VI

Otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda

Artículo 22. *Funciones del Fondo Nacional de Vivienda.*

Ademátes de las establecidas en la legislación vigente, y con el fin de incentivar la estructuración y ejecución de planes de vivienda de interén social para hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de interén social asignados por el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, facúltece al citado Fondo para:

1. Contratar gerencias integrales para la ejecución de planes de vivienda de interén social, Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU) y Macroproyectos de Interén Social Nacional en sus componentes de preinversión, inversión, ejecución y evaluación.
2. Contratar la elaboración de estudios para la estructuración técnica, econímatica, financiera y jurídica de Macroproyectos de Interén Social Nacional, proyectos de vivienda de interén social y de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).
3. Adquirir lotes de terreno a cualquier título para ser destinados al desarrollo de planes de vivienda de interén social.
4. Destinar los recursos necesarios para la adquisición de materiales para desarrollar las obras de urbanismo y la construcción de viviendas de interén social.
5. Adquisición de viviendas en proceso de construcción o ya construidas.

Artículo 23. *Contratos de fiducia mercantil.*

Las facultades atribuidas en el artículo anterior al Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, deberácen ejecutarse a partir de la celebración de contratos de fiducia con sujetos que estén sujetos a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, de la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parátgrafo 1 .

Para el cumplimiento de las demás funciones asignadas al citado Fondo por la normatividad vigente podráce acudirse a la celebración de contratos de fiducia en los mismos términos y condiciones establecidas en el presente artículo.

Parátgrafo 2 .

Los costos en que se incurra para el manejo de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, que se ejecutaren a partir de la celebración de los contratos de fiducia de que trata el presente artículo serácen atendidos con cargo a los recursos administrados. El Fondo velará porque el objeto del negocio fiduciario se desarrolle por parte de la sociedad fiduciaria en condiciones de transparencia, igualdad, moralidad, celeridad, imparcialidad, libre concurrencia, eficiencia, eficacia, economía y publicidad.

Artículo 24. *Contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario.*

Como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda VIS o VIP, nueva o usada, a personas o familias que deseen adquirir una vivienda para su habitación, en especial aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso a créditos hipotecarios, a partir de la vigencia de la presente ley se podrácen suscribir contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario a travées de los cuales podráce adquirirse la propiedad del inmueble destinado para el fin aquí indicado. El Gobierno Nacional reglamentaráce lo establecido en el presente artículo.

Paráctegrafo 1 .

El aumento anual de los cátenes de arrendamiento no podráce exceder del valor correspondiente al índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el año calendario inmediatamente anterior al del incremento del caso.

Paráctegrafo 2 .

Al contrato de arrendamiento con opción de compra le serácen integralmente aplicables las disposiciones contenidas en la Ley 820 de 2003 y en las demáces disposiciones del Derecho Civil y/o Comercial que regulen la materia.

Paráctegrafo 3 .

Salvo acuerdo de las partes, el contrato de arrendamiento terminaráce al vencimiento del plazo inicialmente pactado o de sus pr&oaucuterrogas, si el arrendatario manifiesta su intención de no ejercer la opción de compra establecida a su favor.

Artículo 25.

El literal **c)** del artículo 2 de la Ley 3Âº de 1991 quedaráce así:

"c) El Subsistema de Financiación estaráce conformado por las entidades que cumplan funciones de captación de ahorro, concesión de créditos directos y/o celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar, contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario, otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios, destinadas al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serácen integrantes de este subsistema las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera, la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, el Banco Agrario, y las Cajas de Compensación Familiar que participen de la gestión Financiera del Sistema".

Artículo 26.

Articulación del subsidio familiar de vivienda y crédito de vivienda, leasing habitacional y contrato de arrendamiento con derecho de adquisición a favor del arrendatario. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentaráce un procedimiento especial que permita articular los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el artículo 18 de la presente ley, con los recursos originados en créditos para adquisición de vivienda o leasing habitacional para habitación de la familia otorgados por las entidades debidamente autorizadas para tal prop&oaucutesito, y con contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario.

Paráctegrafo 1 .

Para el desarrollo de los Macroproyectos de Interécetes Social Nacional, de Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano y de Proyectos de Vivienda, el Fondo Nacional de Ahorro podráce otorgar crédito constructor a los promotores de dichos proyectos. Estos créditos podrácen subrogarse a los afiliados del Fondo Nacional de Ahorro que se vinculen a estos proyectos, de acuerdo con las políticas y la reglamentación que para tal prop&oaucutesito defina la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro.

Paráctegrafo 2 .

Facúeltase al Fondo Nacional de Ahorro para realizar operaciones de leasing habitacional destinadas a la adquisición de vivienda.

Paráctegrafo 3 .

Con el prop&oaucutesito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a travées del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la Repúeblica, podráce ofrecer nuevas coberturas de tasas de interécetes a los deudores de crédito de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras y las Cajas de Compensación Familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

(Ver Decreto [951](#) de 2021)

(Artículo modificado por el Art. [48](#) de la Ley 2079 de 2021)

Artículo 27.

El artículo 5 de la Ley 3Âª de 1991 quedaráe así:

"Artículo 5 . Se entiende por solución de vivienda, el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios púeblicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

Son acciones conducentes a la obtención de soluciones de vivienda, entre otras, las siguientes:

- Construcción, o adquisición de vivienda;
- Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo;
- Adquisición de lotes destinados a programas de autoconstrucción de vivienda de interés social y VIP;
- Celebración de contratos de leasing habitacional para adquisición de vivienda familiar de interés social;
- Celebración de contratos de arrendamiento con opción de compra de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario a favor del arrendatario;
- Adquisición o urbanización de terrenos para desarrollo progresivo;
- Adquisición de terrenos destinados a vivienda;
- Adquisición de materiales de construcción;
- Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda;
- Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

Artículo 28.

El artículo 6 de la Ley 3Âª de 1991 quedaráe así:

Artículo 6 .

Establéezcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podráe aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley.

La cuantía del subsidio seráe determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconímicas de los beneficiarios, en cuya postulación se daráe un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias.

Los recursos de los subsidios familiares de vivienda, una vez adjudicados y transferidos a los beneficiarios o a las personas que estos indiquen, independientemente del mecanismo financiero de recepción, pertenecen a estos, y se sujetarán a las normas propias que regulan la actividad de los particulares.

Paráctegrafo 1 .

Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades, cuyas viviendas hayan sido o fueren afectadas por desastres naturales o accidentales, por la declaratoria de calamidad púeblica o estado de emergencia, o por atentados terroristas, debidamente justificados y tramitados ante las autoridades competentes, tendráen derecho a postularse nuevamente, para acceder al subsidio familiar de vivienda, de acuerdo con las condiciones que para el efecto establezca el Gobierno nacional.

Paráctegrafo 2 .

Los usuarios de los créditos de vivienda de interés social o interés prioritario, que sean cabeza de hogar, que hayan perdido su vivienda de habitación como consecuencia de una dación en pago o por efectos de un remate judicial, podráen postularse por una sola vez, para el reconocimiento del Subsidio Familiar de Vivienda de que trata el paráctegrafo anterior, previa acreditación de calamidad doméstica o péacuteerdida de empleo y trátemite ante las autoridades competentes.

Paráctegrafo 3 .

Quienes hayan accedido al subsidio familiar de vivienda contemplado en el paráctegrafo 1 del presente artículo, podráen postularse para acceder al otorgamiento de un subsidio adicional, con destino al mejoramiento de la vivienda urbana o rural, equivalente al valor máximo establecido para cada modalidad, de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno nacional dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de la presente ley.

Parágrafo 4 .

Los hogares podrán acceder al subsidio familiar de vivienda de interés social otorgado por distintas entidades participes del Sistema Nacional de Vivienda de Intereses Social y aplicarlos concurrentemente para la obtención de una solución de vivienda de interés social cuando la naturaleza de los mismos así lo permita.

Artículo 29. *Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda.*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá estructurar un sistema nacional de información de la oferta de planes de soluciones de vivienda de interés social y de la demanda de subsidios de vivienda de interés social que será administrado por el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda. Dicho Ministerio reglamentará las condiciones de operación, en especial aquellas correspondientes al tipo de información y las entidades públicas o privadas que forman parte del Sistema Nacional de Vivienda de Intereses Social, que deberá suministrarla.

Artículo 30. *Inscripción.*

Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo que se definen en el respectivo Macroproyecto para vivienda de interés social (VIS) o de interés prioritario (VIP) se desarrollen con este tipo de vivienda, en la escritura pública de constitución de la urbanización se determinarán las áreas destinadas a VIS/VIP por su localización y linderos según lo estipulado en la respectiva licencia urbanística, en todo de conformidad con el acto administrativo de adopción del respectivo macroproyecto, y se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

Artículo 31.

Para ser postulante y beneficiario al Subsidio de Vivienda de Intereses Social y prioritario, en el marco de los proyectos de vivienda no es necesario como requisito tener un ahorro programado.

Artículo 32.

El Gobierno Nacional reglamentará lo establecido en la presente ley, dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la misma.

Artículo 33. *Vigencia.*

La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,

ARMANDO BENEDETTI VILLANEDA.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

EMILIO RAMÓN OTERO DAJUD.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

CARLOS ALBERTO ZULUAGA Díaz.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

JESÚS ALFONSO RODRÍGUEZ CAMARGO.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publicarse y cumplirse.

Dada en Bogotá, D. C., a 30 de junio de 2011.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

JUAN CARLOS ECHEVERRY GARCÍA.

El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, encargado de las funciones del despacho de la Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

JULIO MIGUEL SILVA SALAMANCA.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial 48116 de junio 30 de 2011.

Fecha y hora de creación: 2026-01-30 09:38:55