



INFORME SUBCOMISIÓN

“PROYECTO DE LEY No 280 DE 2020 CÁMARA – 158 DE 2020 SENADO “POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT”.

**DOCTOR
JOSÉ RITTER LÓPEZ
PRESIDENTE
COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
SENADO DE LA REPÚBLICA**

**DOCTOR
FABER MUÑOZ
VICEPRESIDENTE
COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
CÁMARA DE REPRESENTANTES**

Asunto: Informe subcomisión ponencia para primer debate al proyecto de ley No 280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 Senado “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”.

Respetado señor Presidente y Vicepresidente:

Dando cumplimiento a la designación realizada por la Mesa Directiva de las Comisiones Séptimas Conjunta, como integrantes de esta subcomisión creada para el análisis y estudio del proyecto de ley de la referencia a continuación rendimos informe al respecto y solicitamos a las Comisiones conjuntas dé primer debate al proyecto de Ley en mención.

El presente informe se desarrollará de la siguiente manera:

1. ORIGEN DE LA SUBCOMISIÓN

La subcomisión fue conformada en las sesiones de las comisiones séptimas conjuntas el 22 de septiembre de 2020.

Conformada de la siguiente manera:

Senadores: Gabriel Velasco, Fabián Castillo y Nadia Blel Scaff.

Representantes: Jennifer Arias, Juan Diego Echavarría, Norma Hurtado y Jairo Cristo.

2. DE LAS PROPOSICIONES PRESENTADAS

Artículo 1				
Autor	Tema	Nombre: Objeto de la Ley	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Acosta				Si
Artículo 2				
Autor	Tema	Nombre: Objetivos	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Acosta	modificatoria		si	
Carlos Acosta	modificatoria		no	Si
José Ritter	modificatoria	Modificar numeral 3	si	
Victoria Sandino - Jairo Cala - Omar Restrepo	modificatoria		no	
Fabián Díaz	modificatoria		si	
Artículo 3				
Autor	Tema	Nombre: Ambito de aplicación	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Acosta	modificatoria		si	
Ángela Sánchez	modificatoria	modificar el inciso segundo	no	Acogida en el texto de Carlos Acosta
Artículo 4				
Autor	Tema	Nombre: Política de Estado de vivienda y hábitat	Avalada	Retira (si/no)
Jhon Arley Murillo	modificatoria		si	
Carlos Acosta			no	Si
Carlos Motoa	eliminatória	Elimínese	no	

Norma Hurtado			no	Si
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	mal radicada
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	mal radicada
Angela Sánchez	modificatoria		no	
Fabián Díaz	modificatoria		no	
Artículo 5				
Autor	Tema	Nombre: Principios	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		no	
Carlos Acosta	modificatoria		no	Si
Norma Hurtado	modificatoria		si	
Manuel Bitervo	modificatoria		si	
Jhon Arley Murillo	modificatoria	Modificar numeral 6	si	
Milla Romero - Jairo Cristancho	Aditiva		no	
Ángela Sánchez	modificatoria	Modificar numeral 5	si	
Ángela Sánchez	modificatoria	Modificar numeral 6	si	
Henry Correal - Jairo Humberto Cristo - Faber Muñoz	modificatoria			Si
Jose Ritter	modificatoria		si	
Artículo 6				
Autor	Tema	Nombre: Definición y enfoque diferencial de la vivienda de interés cultural	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Motoa	modificatoria		no	
Jorge Benedetti - Ángela Sánchez	modificatoria	Primer inciso	si	
Henry Correal	modificatoria		si	
Mauricio Toro	modificatoria		no	Si
Mauricio Toro	modificatoria		si	Se acoge la proposición no avalada presentada por Toro
Juan Carlos Reinales	modificatoria		si	
Artículo 7				
Autor	Tema	Nombre: tasas del Fondo Nacional del Ahorro	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Acosta	modificatoria		si	
Ángela Sánchez	modificatoria		no	

Jorge Gomez	modificatoria		si	
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Gabriel Velasco	modificatoria		si	
Fabián Díaz	modificatoria		si	
Artículo 8				
Autor	Tema	Nombre: Acceso al subsidio familiar de vivienda a beneficiarios del subsidio de mejoramiento	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		si	
Aideé Lizarazo - Manuel Virguez - Irma Luz herrera - Carlos Eduardo Guevara	modificatoria		si	
Aideé Lizarazo - Manuel Virguez - Irma Luz herrera - Carlos Eduardo Guevara	modificatoria		no	Se deja únicamente la proposición que incluye todas las modificaciones
Artículo 9				
Autor	Tema	Nombre: plaxo máximo de financiamiento de los créditos de vivienda individual	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		no	Si
Mauricio Toro	modificatoria		si	
Carlos Acosta	modificatoria	Elimínese	no	Si
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Jorge Gomez	eliminataria	Elimínese	no	
Carlos Motoa	eliminataria	Elimínese	no	
Alberto Castilla	eliminataria	Elimínese	no	
Artículo 10				
Autor	Tema	Nombre: Garantías para la financiación de vivienda	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		no	Si
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Jorge Gomez	eliminataria	Elimínese	no	
Artículo 11				
Autor	Tema	Nombre: Mejoramiento integral de viviendas	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 12				

Autor	Tema	Nombre: Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda	Avalada	Retira (si/no)
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Milla Romero - Jairo Cristancho	modificatoria		si	
Artículo 13				
Autor	Tema	Nombre: Beneficios en materia de vivienda en favor de los docentes y directivos docentes del sector oficial	Avalada	Retira (si/no)
Carlos Acosta	modificatoria	Elimínese	no	Si
Carlos Motoa	eliminatory	Elimínese	no	Si
Ángela Sánchez - Jorge Benedetti	modificatoria		si	
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	
Artículo 14				
Autor	Tema	Nombre: Contratación de encargos de gestión	Avalada	Retira (si/no)
Milla Romero - Jairo Cristancho	modificatoria		no	
Victoria Sandino	modificatoria		no	
Artículo 15				
Autor	Tema	Nombre: Estimación contable	Avalada	Retira (si/no)
Ángela Sánchez	modificatoria		no	
Artículo 16				
Autor	Tema	Nombre: Política de apoyo al arrendamiento social	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Artículo 17				
Autor	Tema	Nombre: Población Objetivo	Avalada	Retira (si/no)
Milla Romero	modificatoria		no	
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Jose Ritter	modificatoria		no	
Manuel Bitervo	modificatoria		no	Acogida en la proposición del HR Murillo
Jhon Arley Murillo	modificatoria		si	

Artículo 18				
Autor	Tema	Nombre: Criterios para la formulación de la política pública de vivienda rural	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		si	
Mauricio Toro	modificatoria		no	
Ángela Sánchez	modificatoria	Adicionar parágrafo nuevo	no	
Ángela Sánchez	modificatoria	Modificar numeral 2	no	
Alberto Castilla	modificatoria		si	
Milla Romero - Jairo Cristancho	modificatoria	Adicionar numeral	si	
Fabián Díaz	modificatoria	Adicionar parágrafo nuevo	no	
Fabián Díaz	modificatoria	Modificar numeral 7	no	
Manuel Bitervo	modificatoria	Adicionar numeral	no	Pueblos étnicos
Manuel Bitervo	modificatoria		no	Equipamiento rural y unidad de producción
Manuel Bitervo	modificatoria		si	
Juan Carlos Reinales	modificatoria	Modificar numeral 6	no	
Juan Carlos Reinales	modificatoria	Modificar numeral 7	no	
Jhon Arley Murillo	modificatoria	Modificar numeral 7	si	
Jose Ritter	modificatoria	Modificar numeral 7	no	
Artículo 19				
Autor	Tema	Nombre: Atención en zonas de difícil acceso	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		no	
Jennifer arias	modificatoria		si	
Artículo 20				
Autor	Tema	Nombre: Financiación de la vivienda rural	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 21				
Autor	Tema	Nombre: Proyectos tipo de vivienda rural	Avalada	Retira (si/no)
Maria del Rosario Guerra - Aideé Lizarazo	Aditiva	Adicionar parágrafo nuevo	no	
Artículo 22				

Autor	Tema	Nombre: Promoción de acciones de financiación de vivienda rural	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	modificatoria		no	Si
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Artículo 23				
Autor	Tema	Nombre: Inversión Privada	Avalada	Retira (si/no)
Ángela Sánchez - Jorge Benedetti	modificatoria		si	
Fabián Díaz - Jorge Gomez	eliminadora	Elimínise	no	
Artículo 24				
Autor	Tema	Nombre: Instancias de concertación de asuntos ambientales del POT	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Jorge Gomez	eliminadora		no	Si
Fabián Díaz - Jorge Gomez	Aditiva	Modificar parágrafo	no	
Carlos Acosta	eliminadora	Elimínise	no	Si
Alberto Castilla	eliminadora	Elimínise	no	
Artículo 25				
Autor	Tema	Nombre: Acción Urbanística	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 26				
Autor	Tema	Nombre: Actuación urbanística	Avalada	Retira (si/no)
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Alberto Castilla	eliminadora	Elimínise	no	
Juan Carlos Reinales	modificatoria		si	
Artículo 27				
Autor	Tema	Nombre: Procedimiento para planes parciales	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Jorge Gomez	eliminadora	Elimínise	no	
Artículo 28				
Autor	Tema	Nombre: Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	eliminadora	Elimínise	no	

Jorge Gomez	eliminadora	Elimínise	no	
Gabriel Velasco	eliminadora	Elimínise	no	
Manuel Bitervo	eliminadora	Elimínise	no	
Alberto Castilla	eliminadora	Elimínise	no	
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Carlos Motoa	modificatoria		no	
Jairo Humberto Cristo - Henry Correal - Faber Muñoz	modificatoria		si	
Fabián Díaz	eliminadora	Elimínise	no	
Artículo 29				
Autor	Tema	Nombre: Reconocimiento de las viviendas en los asentamientos legalizados	Avalada	Retira (si/no)
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Jorge Gomez	eliminadora	Elimínise	no	
Artículo 30				
Autor	Tema	Nombre: Motivos de utilidad pública	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Artículo 31				
Autor	Tema	Nombre: Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía	Avalada	Retira (si/no)
Milla Romero	eliminadora		no	
Artículo 32				
Autor	Tema	Nombre: Proyectos de vivienda y usos complementarios en el proceso de reincorporación y normalización	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Mauricio Toro	modificatoria		no	Si
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	
Artículo 33				

Autor	Tema	Nombre: Participación de los consejos territoriales de planeación en la incorporación de los proyectos de vivienda aprobados en los PATR	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 34				
Autor	Tema	Nombre: Fondo cuenta de catastro multipropósito	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro			no	Si
Norma Hurtado			no	Si
Jorge Gomez			no	
Artículo 35				
Autor	Tema	Nombre: Responsabilidad de la prestación del servicio público catastral	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Ángela Sánchez	modificatoria		no	
Jorge Gomez	modificatoria		no	
Jennifer Arias - Jairo Cristo	eliminataria	Elimínise	si	Si
Artículo 36				
Autor	Tema	Nombre: provisionalidad del curador urbano saliente	Avalada	Retira (si/no)
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	
Artículo 37				
Autor	Tema	Nombre: Información para mejorar la gestión del ordenamiento territorial de los municipios del país	Avalada	Retira (si/no)
Norma Hurtado	modificatoria		no	Si
Ángela Sánchez - Benedetti	modificatoria		si	
Artículo 38				
Autor	Tema	Nombre: Espacio Público	Avalada	Retira (si/no)
Jorge Gomez	eliminataria		no	
Alberto Castilla	eliminataria	Elimínise	no	
Juan Carlos Reinales	modificatoria		no	
Fabián Díaz	modificatoria		no	
Artículo 39				

Autor	Tema	Nombre: Declaratoria de Espacio Público	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 40				
Autor	Tema	Nombre: Certificación sobre la existencia y representación legal de la perdona jurídica	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 41				
Autor	Tema	Nombre: Obligatoriedad y efectos de los coeficientes de copropiedad	Avalada	Retira (si/no)
Fabián Díaz	modificatoria		no	
Artículo 42				
Autor	Tema	Nombre: Participación de las expensas comunes necesarias	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 43				
Autor	Tema	Nombre: Fondo de Imprevistos	Avalada	Retira (si/no)
Mauricio Toro	eliminatória	Elimínise	no	
Artículo 44				
Autor	Tema	Nombre: Organos de dirección y administración	Avalada	Retira (si/no)
Artículo 45				
Autor	Tema	Nombre: Vigencia	Avalada	Retira (si/no)

El Representante a la Cámara Juan Diego Echavarría al advertir la existencia de proposiciones que desarrollan la figura de arrendamientos se abstiene de participar y votar al interior de la subcomisión estos nuevos artículos por considerarse impedido en atención a que tiene familiares hasta el segundo grado de consanguinidad que desarrollan actividades comerciales en el sector inmobiliario bajo la modalidad de contratos de arrendamiento.

Atendiendo la radicación por parte de la Representante Jennifer Arias, de un artículo nuevo, denominado Financiación excepcional de infraestructura matriz, la senadora Nadia Blel, previendo la posible existencia de un conflicto de intereses, por un familiar en segundo grado de consanguinidad que ostenta la Calidad de Gobernador del Departamento de Bolívar, se aparta al interior de la subcomisión del estudio y deliberación de esta propuesta. La H.R. María Cristina Soto de



Gómez presenta el mismo impedimento y se aparta de la discusión, por cuanto cuenta con un familiar en el cuarto grado de consanguinidad que detenta la posición de alcalde de un municipio en la Guajira. La Representante allega el impedimento a las comisiones conjuntas.

Frente al artículo 28 que versa sobre, incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, fue acogida la proposición modificatoria por la mayoría de los miembros de la subcomisión, no obstante la Senadora Nadia Blel, se aparta de esta postura y al no haber unanimidad en la decisión, sugiere respetuosamente este artículo sea sometido a discusión y votación por parte de las Comisiones Séptimas. Así mismo, estima pertinente escuchar la posición del Señor Ministro de Vivienda.

En relación con las propuestas de arrendamiento la Representante Norma Hurtado plantea que no se puede fomentar el arrendamiento en un proyecto de ley que pretende establecer propietarios de vivienda.

El senador Gabriel Velasco Ocampo hace notar que a pesar de que la subcomisión acogió continuar con la proposición de mantener el artículo 28 con unos cambios propuestos, insta a las Comisiones VII conjuntas que sea votado por separado las proposiciones que buscan sustraer dicho artículo del cuerpo del proyecto. Adicionalmente, se anota que el artículo nuevo propuesto, sea modificado en los términos acordados junto con la H.R. Jennifer Arias.

De acuerdo con las anteriores consideraciones, se propone a los miembros de la honorable miembros de las Comisiones Séptima Conjuntas, dar trámite en primer debate al proyecto de ley No 280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 Senado “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”.

MODIFICACIONES AL TEXTO PROPUESTO

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT



El Congreso de Colombia,

DECRETA

TÍTULO PRELIMINAR

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LEY. La presente ley tiene por objeto la declaración de la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado y la adopción de normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:

1. Reconocer la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción.
2. Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional en Colombia mediante el aumento del financiamiento a la demanda y la promoción del suelo urbanizable en el país.
3. Garantizar la utilización del suelo y habitabilidad por parte de sus propietarios **ajustada** a la función social **y ecológica** de la propiedad y **que** permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.
4. Promover la adopción de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público por parte de las entidades territoriales que garanticen su recuperación y sostenibilidad económica.
5. Promover la armoniosa concurrencia y corresponsabilidad de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las demás entidades otorgantes del subsidio familiar y las instancias y autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio.

6. Facilitar la ejecución integral de la política de vivienda urbana y rural, mediante el mejoramiento de los procesos de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.
7. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los principios y disposiciones contenidos en la presente ley serán aplicables a las actuaciones que desarrollen las autoridades administrativas en el marco **del diseño**, de la formulación ejecución, **seguimiento y evaluación** de la política pública habitacional, en especial, aquellas a cargo del Gobierno Nacional, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas y todas las demás que desempeñen funciones tendientes a lograr la satisfacción del derecho a una vivienda y hábitat dignos.

Así mismo, se aplicarán a las actividades relacionadas con **el diseño**, la formulación, ejecución, desarrollo u operación, **y seguimiento y evaluación** de programas y proyectos de vivienda y financiación de vivienda, acciones subyacentes al ordenamiento del territorio e inherentes al régimen de propiedad horizontal, que ejerzan los particulares en el territorio nacional.

ARTÍCULO 4. POLÍTICA DE ESTADO DE VIVIENDA Y HÁBITAT. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza **multidimensional** y de dignificación de los colombianos.

Las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, **así como la aplicación de un enfoque diferencial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas o ecológicas requieran de un reconocimiento especial.**

Esta política de Estado traza directrices a largo plazo para que mediante un trabajo mancomunado e intersectorial, con participación del Gobierno Nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios

públicos esenciales constituyan un mecanismo de articulación entre las viviendas y el hábitat, se resalte la importancia del ordenamiento del territorio en la búsqueda de un equilibrio armonioso entre el respeto al medio ambiente y la ocupación del suelo, y se promueva su correcta utilización con el fin de garantizar la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.

Lo anterior, mediante la formulación e implementación de proyectos y medidas que, con criterio diferencial, contribuyan a la consolidación de territorios, ciudades, comunidades y viviendas saludables, resilientes y sostenibles, orientados a aumentar la calidad de vida de los colombianos.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:

- 1. Equidad.** Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la **equidad** material en el acceso a los beneficios de la vivienda tanto en el ámbito urbano como en el rural, y procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.
- 2. Vivienda digna y de calidad.** Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, **vivienda nueva** que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, **habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno** garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, **equipamiento colectivo y espacio público** en las zonas urbanas y rurales del país **atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.**
- 3. Transparencia.** Las funciones públicas que se desarrollen con el fin de ejecutar los proyectos y programas que comprende la política habitacional a cargo del Estado, deberán responder de manera integral al principio de transparencia, incluidas las contrataciones que se celebren, independientemente del régimen jurídico. De igual forma, la función pública de

ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de los recursos y en el ejercicio de las competencias.

4. **Garantía de accesibilidad a servicios públicos de calidad como pilar del mejoramiento.** Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno, dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, deberán fomentar el acceso a servicios públicos para la población beneficiaria.
5. **Integración regional.** Las políticas públicas que promuevan la reducción del déficit habitacional y el ordenamiento del territorio tendrán en cuenta los distintos esquemas de integración regional, dentro de ellos los instrumentos establecidos en **el acto legislativo 02 de 2020**, la ley 1454 de 2011 y el sistema de ciudades, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional, cerrar brechas regionales en materia de acceso a los servicios básicos, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
6. **Enfoque diferencial.** Las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características **étnicas**, socioculturales, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.
7. **Sostenibilidad.** Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático – PIGCCS del sector vivienda, las medidas de ahorro y estrategias de sostenibilidad previstos en la actualización de la norma.
8. **Mitigación del Riesgo.** El ejercicio de la acción urbanística tendrá dentro de sus principios orientadores básicos la prevención de los riesgos naturales en el territorio para cuyos efectos realizarán los estudios necesarios y las medidas de mitigación con el objeto de garantizar que los desarrollos de vivienda se realicen en suelos aptos para el efecto.

- 9. Articulación integración de políticas:** hace referencia a que las entidades públicas deben procurar integrar la política de vivienda a las políticas establecidas al interior de las mismas y que tengan relación con dicho campo, a fin de lograr su eficacia y efectividad y reducir el riesgo de regresividad. En el entendido que entre las causas más importantes del déficit habitacional se encuentra la baja capacidad adquisitiva de los hogares y se requiere que las políticas económicas, sociales y ambientales estén alineadas con la política de vivienda, para facilitar el financiamiento de los programas y proyectos en vivienda, la sostenibilidad económica y social de los mismos, la sostenibilidad económica y social de las viviendas por parte de los beneficiarios, el incremento de los índices de área libre y de espacios verdes por habitante.
- 10. No regresividad.** Se refiere a la necesidad de que las entidades incluyan en sus procesos de diseño, ejecución y evaluación de programas y proyectos habitacionales, criterios sociales, económicos y culturales y en consecuencia desarrollen procesos de caracterización de los hogares y acompañamiento social en procura de mejorar sus condiciones, a efectos de que los programas y proyectos se adecúen a la condiciones particulares de la población beneficiaria y que ésta, a futuro, no pierda la vivienda adquirida o mejorada, por causas atribuibles a las deficiencias de la política.

ARTÍCULO 6. DEFINICIÓN Y ENFOQUE DIFERENCIAL DE LA VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC. Con miras a garantizar el enfoque diferencial y **el respeto por** la diversidad cultural en el marco de la formulación y ejecución de las políticas e instrumentos en materia de vivienda; se adopta la siguiente definición de vivienda de interés cultural:

La vivienda de interés cultural VIC, se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales. Las normas técnicas deberán incorporar los atributos y las condiciones de la VIC que reconozcan sus particularidades, siempre que se garantice la seguridad de sus moradores.

En el entorno urbano, la vivienda de interés cultural será aquella que se localice en suelo urbano y se encuentren en Sectores de Interés Cultural (SIC) o en edificaciones que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural (BIC), por el nivel nacional o municipal. La planeación y diseño de obras a partir del



reciclaje de edificaciones o vivienda nueva se sujetará a los parámetros técnicos que para tal efecto expida el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En el entorno rural disperso y centros poblados serán requisitos esenciales para el diseño y planeación de las obras: los materiales locales, sistemas constructivos, formas de implantación, resguardo, la topografía, los espacios de habitación, así como los procesos de diálogo social que garanticen la participación comunitaria y trabajo requeridos.

Parágrafo 1. Cuando la vivienda de interés cultural cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la Ley 388/1997 para ser vivienda de interés social, el Gobierno Nacional podrá destinar recursos, en dinero o en especie, para promover este tipo de vivienda.

Parágrafo 2. Los resguardos indígenas legalmente constituidos podrán aplicar al tipo de vivienda de que trata este artículo mediante un sistema de asignación por listados en censales.

TÍTULO I

INSTRUMENTOS DE FOMENTO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 7. TASAS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Las tasas de interés de los créditos hipotecarios de vivienda otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro no podrán ser mayores o iguales a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad.

ARTÍCULO 8. ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA A BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO. Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando cumplan con los requisitos instituidos en la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Así mismo, los hogares que han sido beneficiarios de un subsidio de mejoramiento podrán acceder a uno posterior en la misma modalidad, cuando se cumplan con las condiciones previstas mediante reglamentación por parte del Gobierno Nacional.



Parágrafo. La presente disposición constituye una excepción a la regla general instituida en el artículo 6° de la Ley 3° de 1991, **sin perjuicio de la obligación en la entrega priorizada del subsidio familiar de vivienda para aquellos hogares que previamente nunca hayan sido beneficiados del mismo y de los tratamientos preferentes de postulación de que trata la ley 3 de 1991.**

Los hogares que hubieren recibido subsidio para adquisición de vivienda y que transcurridos diez (10) años después de haberlo recibido, por falta de recursos u otras circunstancias su vivienda presente un déficit cualitativo podrá acceder a un subsidio familiar de mejoramiento vivienda; para lo cual el Gobierno Nacional reglamentará.

En caso de desastre natural, que afecte a hogares que hayan sido beneficiados de un subsidio familiar en la modalidad de adquisición de vivienda, estos podrán acceder a otro subsidio para el mejoramiento, previa reglamentación del Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 9. PLAZO MÁXIMO DE FINANCIAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 el cual quedará así:

“3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera **y en ningún caso, podrá ser inferior a treinta (30) años**”.

ARTÍCULO 10. GARANTÍAS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrán, con los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. El valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar las garantías,



así como las condiciones para su operación, serán los que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 11. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDAS. El acceso a los servicios públicos esenciales será uno de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones deberán incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios públicos, siempre y cuando el servicio ya se encuentre habilitado y prestado en la ciudad donde se desarrolla el proyecto y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.

ARTÍCULO 12. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

“Artículo 8º. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.

El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.



Parágrafo 1°. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

Parágrafo 2°. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 3°. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo 4°. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad **que haya otorgado la solución de vivienda** estará facultada para incoar las acciones policivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario.

Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.

En este sentido, se podrá realizar la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales.”

ARTÍCULO 13. BENEFICIOS EN MATERIA DE VIVIENDA A FAVOR DE LOS DOCENTES Y DIRECTIVOS DOCENTES DEL SECTOR OFICIAL. El Gobierno Nacional para mejorar las condiciones de calidad de vida y bienestar de los docentes y directivos docentes del sector oficial, otorgará beneficios a través del **Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA**, Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario de Colombia, para la compra de vivienda nueva, usada, construcción en lote propio o mejoramiento



de vivienda, en área rural o urbana; estos beneficios podrán ser dentro de otros, los siguientes: la reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio **familiares de vivienda** o la flexibilización de los requisitos de solicitud de crédito de vivienda a favor de los educadores del sector oficial.

El beneficio aplica únicamente para el docente o directivo docente que no tengan vivienda propia, ni su conyuge o compañero permanente, **excepto en los casos en los que el beneficio esté destinado al mejoramiento de vivienda, frente al cual, por su naturaleza, no es aplicable esta restricción** y cumpla de manera previa con los requisitos dispuestos por el Fondo Nacional del Ahorro, para acceder a un crédito individual de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda o un subsidio. En el caso de adquisición de predios rurales a los docentes o directivos docentes que acrediten su ubicación en área rural, el Banco Agrario otorgará préstamos, previa presentación de la solicitud. **En uno y otro caso, se deberá dar cumplimiento a los requisitos instituidos por el gobierno nacional y aquellos exigidos por el Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario, respectivamente.**

Los docentes y directivos docentes del sector oficial podrán acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro, sin el traslado previo de cesantías.

La reducción de tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio para la compra de vivienda nueva, usada y construcción de lote propio, serán otorgados únicamente a docentes que no tengan vivienda, ni su conyuge o compañero permanente.

Las entidades señaladas en el presente artículo implementarán los beneficios de acuerdo con el marco normativo y sus propias políticas de manejo de riesgos, respetando las obligaciones con sus ahorradores y afiliados, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 795 de 2003.

Parágrafo. En ningún caso se entenderá que los beneficios previstos en este artículo implican cambio del régimen de afiliación de los docentes y directivos docentes al Fondo de Prestaciones Sociales del Magisterio-FOMAG.

ARTÍCULO 14. CONTRATACIÓN DE ENCARGOS DE GESTIÓN. Fonvivienda podrá contratar directamente encargos de gestión con las Cajas de Compensación Familiar, a través de las cuales se ejecuten los procesos de divulgación, comunicación, información, recepción de solicitudes, verificación y revisión de la información, digitación, ingreso al Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional, prevalidación y ,en general, el desarrollo de las actividades de



asignación que impliquen la operación del subsidio familiar de vivienda a cargo de Fonvivienda.

ARTÍCULO 15. ESTIMACIÓN CONTABLE. Para todos los efectos contables, tales como incorporación, egreso y baja, los bienes inmuebles fiscales objeto de transferencia entre entidades y/o cesión gratuita a ocupantes ilegales, se considerarán como activos de la entidad cedente y se cuantificarán por el valor de su costo de reposición que será siempre el equivalente al valor catastral vigente. En ningún caso se requerirá de avalúos comerciales o estudios de mercado.

ARTÍCULO 16. POLÍTICA DE APOYO AL ARRENDAMIENTO SOCIAL. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.

TÍTULO II ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA RURAL

CAPÍTULO I POBLACIÓN OBJETIVO Y CRITERIOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 17. POBLACIÓN OBJETIVO. Es la población que habita en suelo rural definido en los POT, PBOT y EOT y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y prácticas socioculturales.

Adicionalmente se tendrá en cuenta, ajustado con las realidades socioeconómicas de la región como criterio de priorización, el reconocimiento de la población víctima del conflicto armado y aquella que se encuentre en proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz **y las comunidades étnicas asentadas en territorios colectivos debidamente titulados.**

ARTÍCULO 18. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL. La formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural se basará en los siguientes criterios:

1. Eficiencia en la construcción. Se desarrollarán los sistemas constructivos y la aplicación de soluciones tecnológicas tradicionales como alternativas e

innovadoras, que garanticen la optimización de los recursos, los costos y los tiempos de ejecución, teniendo en cuenta las condiciones socioculturales de los hogares, los materiales y las determinantes del entorno.

2. Desarrollo progresivo. Se desarrollarán opciones de sistemas de construcción progresiva de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, siempre que cumplan con las normas de calidad y habitabilidad, y requisitos técnicos vigentes, garantizando la seguridad de las comunidades.

3. Eficiencia en el modelo operativo. El programa que desarrolle la política de vivienda rural deberá simplificar los procesos operativos, disminuir los actores o intermediarios de la cadena, agilizar los procesos de diagnóstico y asignación y realizar un riguroso seguimiento y control a los proyectos en las diferentes regiones del país.

4. Diálogo social y participativo. La política de vivienda rural se construirá **y se le hará seguimiento** de manera conjunta con las autoridades locales y las comunidades, con el fin de fortalecer las relaciones de arraigo y pertenencia de las comunidades a los proyectos de vivienda a través de la identificación de las necesidades habitacionales que se desprenden de las prácticas socioculturales y productivas de las comunidades, del desarrollo de procesos participativos que invitan a la comunidad, a los entes territoriales y actores privados a participar en las diversas etapas de la política.

5. Diseño participativo de las soluciones de vivienda. En la política de vivienda rural se analizará el entorno cultural, étnico, geográfico y climático donde están ubicados los beneficiarios y se concertará con ellos el modelo de vivienda más adecuado a implementar en su territorio. Las tipologías que sean usadas en los proyectos deben ser adecuadas y pertinentes para cada región. Se garantizará una participación equitativa de género en este proceso.

6. Regionalización de los proyectos. Se identificarán empresas regionales que ejecuten las obras de vivienda rural en su territorio, generando economías de escala y mejorando las operaciones técnicas y logísticas de los proyectos. Estas empresas priorizarán la compra de bienes y servicios de la región y la vinculación de mano obra local, siempre y cuando las condiciones del mercado sean más favorables.

7. Priorización de beneficiarios. Se identificarán territorios y hogares que presenten las mayores carencias habitacionales y altos índices de pobreza multidimensional, priorizando personas reconocidas como víctimas en el registro



que lleva la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, las beneficiarias del Plan de distribución de tierras, mujer cabeza de familia, personas en situación de discapacidad, adulto mayor, **población étnica** y, la población a cargo de la Agencia de Reincorporación y la Normalización (ARN) para ser beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, acorde con los programas de desarrollo territorial como PDET, PNIS, Zonas futuro, entre otros de interés nacional.

8. Acceso a Servicios públicos. Se propenderá por brindar soluciones tecnológicas apropiadas para garantizar el acceso al agua, el manejo de aguas residuales y demás servicios públicos domiciliarios, siguiendo los lineamientos técnicos e institucionales establecidos y en coordinación con otros programas y proyectos del Gobierno Nacional.

9. Ambiental: La política de vivienda rural tendrá un criterio ambiental que permita disminuir el impacto ambiental, considerando acciones de prevención, control, mitigación y compensación de los mismos, durante las diferentes etapas del ciclo de producción de la vivienda, estableciendo el uso de tecnologías alternativas y la apropiación de procesos que redunden en el uso eficiente de los recursos naturales.

Parágrafo. Una vez esté en ejecución la política pública de vivienda rural, el Ministerio de Vivienda, o quien haga sus veces, deberá presentar una vez al año un informe al Congreso de la República sobre el estado de ejecución de la misma.

CAPÍTULO II DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 19. ATENCIÓN EN ZONAS DE DIFÍCIL ACCESO. Debido a las condiciones de vulnerabilidad de los habitantes y atendiendo la localización de municipios **donde exista dificultad de acceso debido a las condiciones de** infraestructura vial terrestre y el acceso sea por vía fluvial, aérea o por cualquier otro medio mecánico o animal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desplegará acciones que permitan focalizar esfuerzos orientados a atender el déficit habitacional de manera prioritaria, mediante el aumento del monto de los subsidios de vivienda nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda



social y prioritaria rural, únicamente en el caso que se requiera aumentar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 20. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA RURAL. La vivienda de interés social rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.

ARTÍCULO 21. PROYECTOS TIPO DE VIVIENDA RURAL. Los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán formularse a partir de diseños o intervenciones tipo, que de carácter general recojan las condiciones socio culturales necesidades que se pretenden satisfacer para cada hogar identificado como potencial beneficiario. En todo caso, para estos diseños o intervenciones tipo, deberá demostrarse el cumplimiento de requisitos de viabilidad técnica y financiera.

CAPÍTULO III OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 22. PROMOCIÓN DE ACCIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA RURAL. Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social rural se incluirán mecanismos de promoción del crédito hipotecario y de leasing habitacional. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 23. INVERSIÓN PRIVADA. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente. **En dicha reglamentación se deberán incluir los mecanismos de vigilancia y control necesario para garantizar la adecuada destinación y gasto de estos recursos.**

TÍTULO III ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO



ARTÍCULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES DEL POT. Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 24 de la Ley 388 de 1997 así:

“1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concerten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán, de cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible intervendrá con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”

“Párrafo 2°. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.”.

ARTÍCULO 25. ACCIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 8°. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.



13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
15. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.”

ARTÍCULO 26. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 36°. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en



plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de



la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.

En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá



de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Parágrafo 2°. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Parágrafo 3°. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Parágrafo 4°. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma

reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Parágrafo 5°. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

Parágrafo 6° Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.”

ARTÍCULO 28. INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, las administraciones municipales y distritales, en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2023, por una sola vez podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios **contiguos y colindantes al mismo** localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda **de interés social y vivienda de interés prioritario, así como las** infraestructura social y usos complementarios que **la** soporten, **mediante el ajuste** del plan de ordenamiento territorial que será sometido a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

- a. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.
- b. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, áreas **de amenaza alta y riesgo no mitigable, ni en áreas** que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente **certificado por la autoridad de planeación municipal o distrital**.
- c. Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda, para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.
- d. **En el proyecto de Acuerdo se establecerán las normas urbanísticas aplicables a los predios incorporados, así como los mecanismos para el reparto de cargas y beneficios que garanticen la dotación de la totalidad de los elementos necesarios para su habilitación en proporción a los beneficios otorgados. De igual manera los municipios y distritos establecerán de manera obligatoria las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en el suelo incorporado, la cual podrá destinarse a la ejecución de obras de infraestructura de carga general. Para su habilitación no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria.**
- e. **El licenciamiento de los predios incorporados obligará el pago de la plusvalía.**

- f. Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.
2. La administración municipal o distrital deberá sustentar la necesidad de incorporar los previos en parámetros e indicadores técnicos relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana o la necesidad de atender el déficit habitacional existente.
 3. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, mediante el ajuste excepcional del plan de ordenamiento territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la ley 388 de 1997. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO 2. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir con los porcentajes de



vivienda de interés social y de interés prioritario **de que trata el artículo 46 de la ley 1537 de 2012 la norma que la modifique, adicione o sustituya**. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir con la obligación de destinar suelo de vivienda de interés social y prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto.

Además, para el desarrollo de los proyectos derivados de la incorporación de que trata el presente artículo, se deberá hacer uso de mecanismos fiduciarios a través de los cuales se permita suscribir acuerdos y/o convenios que garanticen la **salvaguarda del suelo objeto del proyecto y se asegure su desarrollo y construcción**.

PARÁGRAFO 3. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentarán los documentos que se deben presentar para adelantar la incorporación.

PARÁGRAFO 4. Los municipios que hayan adelantado la incorporación de predios en vigencia de lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 modificada por la ley 1753 de 2015 podrán utilizar esta figura, siempre y cuando demuestren que los predios previamente incorporados fueron urbanizados y cumplen con los requisitos establecidos en el presente artículo.

ARTÍCULO 29. RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS. Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 122°. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que



hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.”

ARTÍCULO 30. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Modifíquese los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 30 de la ley 2044 de 2020, los cuales quedarán así:

“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”.

ARTÍCULO 31. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adicionase el parágrafo 2 al artículo 85 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:

“Parágrafo 2º. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la



ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.”

ARTÍCULO 32. PROYECTOS DE VIVIENDA Y USOS COMPLEMENTARIOS EN EL PROCESO DE REINCORPORACIÓN Y NORMALIZACIÓN. El Gobierno Nacional determinará los proyectos y acciones necesarias que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), los cuales podrán ser ejecutados de manera directa o indirecta a través de cualquier modalidad contractual.

Del mismo modo, el Gobierno Nacional impulsará proyectos individuales o colectivos de vivienda y usos complementarios para las personas reincorporadas que permanezcan activas dentro de la ruta de reincorporación de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), ubicadas en todo el territorio nacional.

PARÁGRAFO 1º. En la determinación de los proyectos y acciones se podrán considerar los que permitan resolver las necesidades de las comunidades aledañas.

PARÁGRAFO 2º. Los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los antiguos Espacios territoriales de capacitación y reincorporación, en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos antes mencionados.

El Gobierno Nacional informará a los municipios la decisión sobre la ejecución de estos proyectos, y deberá entregarles la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCR, con el fin que sea tenida en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios.

ARTÍCULO 33. PARTICIPACIÓN DE LOS CONSEJOS TERRITORIALES DE PLANEACIÓN EN LA INCORPORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LOS PATR. Durante la fase de implementación del Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera firmado entre el Gobierno colombiano y las Fuerzas armadas revolucionarias de Colombia- FARC-EP, los Consejos Territoriales de Planeación, en el límite de sus competencias y recursos, y en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación, en las propuestas presentadas o en los conceptos elevados en el



marco de formulación de los Planes de Desarrollo, incorporarán los proyectos y programas de vivienda contenidos y aprobados en los Planes de Acción para la Transformación Regional – PATR- o las previsiones de la Hoja de Ruta Única de que trata el artículo 281 de la Ley 1955 de 2019, asegurándose que los mismos no sean modificados, sin perjuicio de la revisión y actualización prevista en los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 893 de 2017.

ARTÍCULO 34. FONDO CUENTA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO. Créese un fondo cuenta sin personería jurídica para la implementación del Catastro Multipropósito, administrado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Fondo tendrá por objeto atender las necesidades de recursos para la implementación del Catastro Multipropósito en Colombia. Los recursos del Fondo podrán provenir de aportes del Presupuesto General de la Nación, recursos de cooperación internacional, organismos multilaterales y/o gobiernos extranjeros. Los parámetros para definir la destinación de los recursos del Fondo serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO. Para la administración de los recursos y ejecución de las funciones que tendrá a cargo el Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito, se podrán celebrar contratos de fiducia sujetos a las reglas generales de derecho comercial, sin sujeción a las restricciones y limitaciones que sobre el particular se encuentran instituidas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y demás normas que lo adicionen, sustituyan o complementen.

Los costos en que se incurra para el manejo de los recursos que se ejecuten a través de los contratos de fiducia de que trata este párrafo, serán atendidos con cargo a los recursos administrados.

~~**ARTÍCULO 35. RESPONSABILIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL.** Es competencia de los municipios y/o distritos la garantía de la prestación del servicio público de catastro multipropósito en los términos de los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y las normas que las modifiquen o complementen.~~

ARTÍCULO 36. PROVISIONALIDAD DEL CURADOR URBANO SALIENTE. Modifíquese el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe y gane el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional



y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”

CAPÍTULO II INSUMOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 37. INFORMACIÓN PARA MEJORAR LA GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL PAÍS. Con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país, los alcaldes de los municipios y distritos remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el Acuerdo o Decreto de adopción de su Plan de Ordenamiento Territorial, así como todos los documentos y cartografía que lo conforman de acuerdo con las normas que regulan esta materia. Este reporte se efectuará, cuando se adelanten procesos de revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial.

El IGAC publicará en el Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial – SIGOT, la información reportada por cada municipio, la cual estará disponible para conocimiento de entidades públicas en los diferentes niveles de gobierno y de la ciudadanía.

PARÁGRAFO 1º. Todos los procesos de formulación, revisión, ajuste o modificación del POT que se lleven a cabo en el marco de la normatividad vigente, deberán enviarse al IGAC.

PARÁGRAFO 2º. El IGAC como administrador del Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial - SIGOT, podrá habilitar a los municipios el acceso a la plataforma para reportar directamente la información.

PARÁGRAFO 3º. El IGAC garantizará la interoperabilidad entre los sistemas que requieran obtener información del SIGOT y dará acceso a la información a las entidades nacionales y municipales que la requieran.



CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 38. ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 7° de la Ley 9ª de 1989, el cual quedará así:

“Artículo 7°. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Parágrafo 1°. Se presume de derecho que en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Parágrafo 2°. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá de la obtención de licencia de ocupación e intervención.

Parágrafo 3°. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley 617 de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes.”

ARTÍCULO 39. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 6°. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

Parágrafo 1°. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.

Parágrafo 2°. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que



trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.”

ARTÍCULO 40. CERTIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. Adiciónese un párrafo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 8. certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica”

ARTÍCULO 41. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Adiciónense un párrafo al artículo 25 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 25. obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se



calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Parágrafo 1. La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, **el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir la forma en la cual se tomarán decisiones**".

ARTÍCULO 42. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Adiciónese el parágrafo 4º al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad”.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo 1. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Parágrafo 4. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces, podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios”.

ARTÍCULO 43. FONDO DE IMPREVISTOS. Adiciónese el parágrafo 2° al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 35. Fondo de Imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se



formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Parágrafo 2. La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda”

ARTÍCULO 44. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. Adiciónese un parágrafo al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 36. Órganos de Dirección y Administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

Parágrafo 1. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo”.



TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 45. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.”

ARTÍCULO NUEVO. Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

“Artículo 30. GARANTÍAS PARA BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA HIPOTECARIA, LEASING HABITACIONAL Y PARA TÍTULOS EMITIDOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL. El Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías - FNG, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon



de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo Primero. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.

Parágrafo Segundo. Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos para financiar contratos de leasing habitacional, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.”

ARTÍCULO NUEVO. Financiación excepcional de infraestructura matriz. Sin perjuicio de las funciones de los entes territoriales y de la Nación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

Parágrafo 1. Una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Parágrafo 2°. Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo se podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias.

ARTÍCULO NUEVO. Incorporación de áreas públicas. Modifíquese el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:



"Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística".

ARTÍCULO NUEVO. El Gobierno Nacional deberá presentar al inicio de cada legislatura un informe de evaluación y seguimiento de la política de vivienda, ante las comisiones Séptimas constitucionales.

ARTÍCULO NUEVO. El Gobierno nacional reconocerá el aporte realizado por los deportistas y entrenadores de alta excelencia que han obtenido reconocimiento internacional en certámenes deportivos oficiales como Juegos Olímpicos, Paraolímpicos, Sordo-olímpicos, así como campeonatos mundiales y que no tienen definida su situación habitacional, encontrándose en estado de vulnerabilidad por carecer de recursos para acceder a una solución habitacional digna.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio del Deporte, en coordinación con las entidades territoriales, definirán las condiciones para garantizar el acceso a este reconocimiento.

ARTÍCULO NUEVO: Reglamentación. El Gobierno Nacional deberá reglamentar lo dispuesto en la presente ley en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de su promulgación.

Artículo nuevo. El Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, garantizarán el acceso a internet de última generación incluyendo el último kilómetro, en todos los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio.

ARTICULO NUEVO. Observatorio de Ordenamiento Territorial. Confórmese el Observatorio de Ordenamiento Territorial con el fin de recopilar, analizar y disponer de información técnica a nivel nacional para soportar técnicamente, la



formulación y toma de decisiones en materia de políticas públicas de ordenamiento territorial, así como para ejercer el monitoreo, seguimiento y evaluación de estas políticas y de los desarrollos legislativos correspondientes y para establecer el avance en la implementación y resultados de políticas públicas y desarrollos legislativos en la materia, en los niveles regional, departamental, distrital y municipal. Lo anterior se deberá realizar siguiendo las recomendaciones definidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial del Gobierno Nacional en el Acuerdo COT 027 del 20 de 2020. Del Observatorio de Ordenamiento Territorial harán parte las entidades de la Comisión de Ordenamiento Territorial creada por el artículo 4 de la ley 1454 de 2011 la que la modifique o sustituya y demás entidades del gobierno nacional con competencia legal en asuntos de ordenamiento territorial. Para lo correspondiente, la base geográfica del observatorio será el Sistema de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial – SIGOT, administrado por el Instituto geográfico Agustín Codazzi - IGAC, siguiendo con las disposiciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE, para asegurar la interoperabilidad con las diferentes instituciones.

Parágrafo. El Ministerio del Interior, con el acompañamiento del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de las demás entidades competentes en la materia, reglamentará los aspectos necesarios para el funcionamiento del Observatorio, así como sus funciones específicas y responsabilidades de las entidades que lo integran.

TEXTO PROPUESTO

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

El Congreso de Colombia,

DECRETA



TÍTULO PRELIMINAR

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LEY. La presente ley tiene por objeto la declaración de la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado y la adopción de normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:

8. Reconocer la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción.
9. Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional en Colombia mediante el aumento del financiamiento a la demanda y la promoción del suelo urbanizable en el país.
10. Garantizar la utilización del suelo y habitabilidad por parte de sus propietarios **ajustada** a la función social **y ecológica** de la propiedad y **que** permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.
11. Promover la adopción de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público por parte de las entidades territoriales que garanticen su recuperación y sostenibilidad económica.
12. Promover la armoniosa concurrencia y corresponsabilidad de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las demás entidades otorgantes del subsidio familiar y las instancias y autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio.
13. Facilitar la ejecución integral de la política de vivienda urbana y rural, mediante el mejoramiento de los procesos de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.

14. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los principios y disposiciones contenidos en la presente ley serán aplicables a las actuaciones que desarrollen las autoridades administrativas en el marco **del diseño**, de la formulación ejecución, **seguimiento y evaluación** de la política pública habitacional, en especial, aquellas a cargo del Gobierno Nacional, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas y todas las demás que desempeñen funciones tendientes a lograr la satisfacción del derecho a una vivienda y hábitat dignos.

Así mismo, se aplicarán a las actividades relacionadas con **el diseño**, la formulación, ejecución, desarrollo u operación, **y seguimiento y evaluación** de programas y proyectos de vivienda y financiación de vivienda, acciones subyacentes al ordenamiento del territorio e inherentes al régimen de propiedad horizontal, que ejerzan los particulares en el territorio nacional.

ARTÍCULO 4. POLÍTICA DE ESTADO DE VIVIENDA Y HÁBITAT. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza **multidimensional** y de dignificación de los colombianos.

Las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural, **así como la aplicación de un enfoque diferencial a favor de los grupos poblacionales que por sus características sociales, étnicas, culturales, económicas o ecológicas requieran de un reconocimiento especial.**

Esta política de Estado traza directrices a largo plazo para que mediante un trabajo mancomunado e intersectorial, con participación del Gobierno Nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales constituyan un mecanismo de articulación entre las viviendas y el hábitat, se resalte la importancia del ordenamiento del territorio en la búsqueda de un equilibrio armonioso entre el respeto al medio ambiente y la ocupación del suelo, y se promueva su correcta utilización con el fin de garantizar

la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.

Lo anterior, mediante la formulación e implementación de proyectos y medidas que, con criterio diferencial, contribuyan a la consolidación de territorios, ciudades, comunidades y viviendas saludables, resilientes y sostenibles, orientados a aumentar la calidad de vida de los colombianos.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:

- 11. Equidad.** Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la **equidad** material en el acceso a los beneficios de la vivienda tanto en el ámbito urbano como en el rural, y procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.
- 12. Vivienda digna y de calidad.** Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, **vivienda nueva** que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, **habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad al interior de las viviendas y su entorno** garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad, **equipamiento colectivo y espacio público** en las zonas urbanas y rurales del país **atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.**
- 13. Transparencia.** Las funciones públicas que se desarrollen con el fin de ejecutar los proyectos y programas que comprende la política habitacional a cargo del Estado, deberán responder de manera integral al principio de transparencia, incluidas las contrataciones que se celebren, independientemente del régimen jurídico. De igual forma, la función pública de ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de los recursos y en el ejercicio de las competencias.
- 14. Garantía de accesibilidad a servicios públicos de calidad como pilar del mejoramiento.** Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el

entorno, dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, deberán fomentar el acceso a servicios públicos para la población beneficiaria.

- 15. Integración regional.** Las políticas públicas que promuevan la reducción del déficit habitacional y el ordenamiento del territorio tendrán en cuenta los distintos esquemas de integración regional, dentro de ellos los instrumentos establecidos en **el acto legislativo 02 de 2020**, la ley 1454 de 2011 y el sistema de ciudades, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional, cerrar brechas regionales en materia de acceso a los servicios básicos, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
- 16. Enfoque diferencial.** Las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características **étnicas**, socioculturales, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.
- 17. Sostenibilidad.** Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático – PIGCCS del sector vivienda, las medidas de ahorro y estrategias de sostenibilidad previstos en la actualización de la norma.
- 18. Mitigación del Riesgo.** El ejercicio de la acción urbanística tendrá dentro de sus principios orientadores básicos la prevención de los riesgos naturales en el territorio para cuyos efectos realizarán los estudios necesarios y las medidas de mitigación con el objeto de garantizar que los desarrollos de vivienda se realicen en suelos aptos para el efecto.
- 19. Articulación integración de políticas:** hace referencia a que las entidades públicas deben procurar integrar la política de vivienda a las políticas establecidas al interior de las mismas y que tengan relación con dicho campo, a fin de lograr su eficacia y efectividad y reducir el riesgo de regresividad. En el

entendido que entre las causas más importantes del déficit habitacional se encuentra la baja capacidad adquisitiva de los hogares y se requiere que las políticas económicas, sociales y ambientales estén alineadas con la política de vivienda, para facilitar el financiamiento de los programas y proyectos en vivienda, la sostenibilidad económica y social de los mismos, la sostenibilidad económica y social de las viviendas por parte de los beneficiarios, el incremento de los índices de área libre y de espacios verdes por habitante.

- 20. No regresividad.** Se refiere a la necesidad de que las entidades incluyan en sus procesos de diseño, ejecución y evaluación de programas y proyectos habitacionales, criterios sociales, económicos y culturales y en consecuencia desarrollen procesos de caracterización de los hogares y acompañamiento social en procura de mejorar sus condiciones, a efectos de que los programas y proyectos se adecúen a la condiciones particulares de la población beneficiaria y que ésta, a futuro, no pierda la vivienda adquirida o mejorada, por causas atribuibles a las deficiencias de la política.

ARTÍCULO 6. DEFINICIÓN Y ENFOQUE DIFERENCIAL DE LA VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC. Con miras a garantizar el enfoque diferencial y el respeto por la diversidad cultural en el marco de la formulación y ejecución de las políticas e instrumentos en materia de vivienda; se adopta la siguiente definición de vivienda de interés cultural:

La vivienda de interés cultural VIC, se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales. Las normas técnicas deberán incorporar los atributos y las condiciones de la VIC que reconozcan sus particularidades, siempre que se garantice la seguridad de sus moradores.

En el entorno urbano, la vivienda de interés cultural será aquella que se localice en suelo urbano y se encuentren en Sectores de Interés Cultural (SIC) o en edificaciones que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural (BIC), por el nivel nacional o municipal. La planeación y diseño de obras a partir del reciclaje de edificaciones o vivienda nueva se sujetará a los parámetros técnicos que para tal efecto expida el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En el entorno rural disperso y centros poblados serán requisitos esenciales para el diseño y planeación de las obras: los materiales locales, sistemas constructivos,

formas de implantación, resguardo, la topografía, los espacios de habitación, así como los procesos de diálogo social que garanticen la participación comunitaria y trabajo requeridos.

Parágrafo 1. Cuando la vivienda de interés cultural cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la Ley 388/1997 para ser vivienda de interés social, el Gobierno Nacional podrá destinar recursos, en dinero o en especie, para promover este tipo de vivienda.

Parágrafo 2. Los resguardos indígenas legalmente constituidos podrán aplicar al tipo de vivienda de que trata este artículo mediante un sistema de asignación por listados en censales.

TÍTULO I INSTRUMENTOS DE FOMENTO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 7. TASAS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Las tasas de interés de los créditos **hipotecarios de vivienda** otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro **no podrán** ser mayores **o iguales** a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, **siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad.**

ARTÍCULO 8. ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA A BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO. Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando cumplan con los requisitos instituidos en **la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.**

Así mismo, los hogares que han sido beneficiarios de un subsidio de mejoramiento podrán acceder a uno posterior en la misma modalidad, cuando se cumplan con las condiciones previstas mediante reglamentación por parte del Gobierno Nacional.

Parágrafo. La presente disposición constituye una excepción a la regla general instituida en el artículo 6° de la Ley 3° de 1991, **sin perjuicio de la obligación en la entrega priorizada del subsidio familiar de vivienda para aquellos hogares que previamente nunca hayan sido beneficiados del mismo y de los tratamientos preferentes de postulación de que trata la ley 3 de 1991.**



Los hogares que hubieren recibido subsidio para adquisición de vivienda y que transcurridos diez (10) años después de haberlo recibido, por falta de recursos u otras circunstancias su vivienda presente un déficit cualitativo podrá acceder a un subsidio familiar de mejoramiento vivienda; para lo cual el Gobierno Nacional reglamentará.

En caso de desastre natural, que afecte a hogares que hayan sido beneficiados de un subsidio familiar en la modalidad de adquisición de vivienda, estos podrán acceder a otro subsidio para el mejoramiento, previa reglamentación del Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 9. PLAZO MÁXIMO DE FINANCIAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 el cual quedará así:

“3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera **y en ningún caso, podrá ser inferior a treinta (30) años**”.

ARTÍCULO 10. GARANTÍAS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrán, con los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. El valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar las garantías, así como las condiciones para su operación, serán los que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 11. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDAS. El acceso a los servicios públicos esenciales será uno de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones deberán incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios



públicos, siempre y cuando el servicio ya se encuentre habilitado y prestado en la ciudad donde se desarrolla el proyecto y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.

ARTÍCULO 12. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

“Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.

El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Parágrafo 1°. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

Parágrafo 2°. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 3°. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo 4°. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad **que haya otorgado la solución de vivienda** estará facultada para incoar las acciones policivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario.

Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.

En este sentido, se podrá realizar la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales.”

ARTÍCULO 13. BENEFICIOS EN MATERIA DE VIVIENDA A FAVOR DE LOS DOCENTES Y DIRECTIVOS DOCENTES DEL SECTOR OFICIAL. El Gobierno Nacional para mejorar las condiciones de calidad de vida y bienestar de los docentes y directivos docentes del sector oficial, otorgará beneficios a través del **Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA**, Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario de Colombia, para la compra de vivienda nueva, usada, construcción en lote propio o mejoramiento de vivienda, en área rural o urbana; estos beneficios podrán ser dentro de otros, los siguientes: la reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio **familiares de vivienda** o la flexibilización de los requisitos de solicitud de crédito de vivienda a favor de los educadores del sector oficial.

El beneficio aplica únicamente para el docente o directivo docente que no tengan vivienda propia, ni su conyuge o compañero permanente, **excepto en los casos en los que el beneficio esté destinado al mejoramiento de vivienda, frente al cual, por**

su naturaleza, no es aplicable esta restricción y cumpla de manera previa con los requisitos dispuestos por el Fondo Nacional del Ahorro, para acceder a un crédito individual de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda o un subsidio. En el caso de adquisición de predios rurales a los docentes o directivos docentes que acrediten su ubicación en área rural, el Banco Agrario otorgará préstamos, previa presentación de la solicitud. En uno y otro caso, se deberá dar cumplimiento a los requisitos instituidos por el gobierno nacional y aquellos exigidos por el Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario, respectivamente.

Los docentes y directivos docentes del sector oficial podrán acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro, sin el traslado previo de cesantías.

La reducción de tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio para la compra de vivienda nueva, usada y construcción de lote propio, serán otorgados únicamente a docentes que no tengan vivienda, ni su conyuge o compañero permanente.

Las entidades señaladas en el presente artículo implementarán los beneficios de acuerdo con el marco normativo y sus propias políticas de manejo de riesgos, respetando las obligaciones con sus ahorradores y afiliados, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 795 de 2003.

Parágrafo. En ningún caso se entenderá que los beneficios previstos en este artículo implican cambio del régimen de afiliación de los docentes y directivos docentes al Fondo de Prestaciones Sociales del Magisterio-FOMAG.

ARTÍCULO 14. CONTRATACIÓN DE ENCARGOS DE GESTIÓN. Fonvivienda podrá contratar directamente encargos de gestión con las Cajas de Compensación Familiar, a través de los cuales se ejecuten los procesos de divulgación, comunicación, información, recepción de solicitudes, verificación y revisión de la información, digitación, ingreso al Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional, prevalidación y ,en general, el desarrollo de las actividades de asignación que impliquen la operación del subsidio familiar de vivienda a cargo de Fonvivienda.

ARTÍCULO 15. ESTIMACIÓN CONTABLE. Para todos los efectos contables, tales como incorporación, egreso y baja, los bienes inmuebles fiscales objeto de transferencia entre entidades y/o cesión gratuita a ocupantes ilegales, se considerarán como activos de la entidad cedente y se cuantificarán por el valor de su costo de reposición que será siempre el equivalente al valor catastral vigente. En ningún caso se requerirá de avalúos comerciales o estudios de mercado.

ARTÍCULO 16. POLÍTICA DE APOYO AL ARRENDAMIENTO SOCIAL. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.

TÍTULO II ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA RURAL

CAPÍTULO I POBLACIÓN OBJETIVO Y CRITERIOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 17. POBLACIÓN OBJETIVO. Es la población que habita en suelo rural definido en los POT, PBOT y EOT y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y prácticas socioculturales.

Adicionalmente se tendrá en cuenta, ajustado con las realidades socioeconómicas de la región como criterio de priorización, el reconocimiento de la población víctima del conflicto armado y aquella que se encuentre en proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz **y las comunidades étnicas asentadas en territorios colectivos debidamente titulados.**

ARTÍCULO 18. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL. La formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural se basará en los siguientes criterios:

1. Eficiencia en la construcción. Se desarrollarán los sistemas constructivos y la aplicación de soluciones tecnológicas tradicionales como alternativas e innovadoras, que garanticen la optimización de los recursos, los costos y los tiempos de ejecución, teniendo en cuenta las condiciones socioculturales de los hogares, los materiales y las determinantes del entorno.

2. Desarrollo progresivo. Se desarrollarán opciones de sistemas de construcción progresiva de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, siempre que cumplan con las normas de calidad y habitabilidad, y requisitos técnicos vigentes, garantizando la seguridad de las comunidades.



3. Eficiencia en el modelo operativo. El programa que desarrolle la política de vivienda rural deberá simplificar los procesos operativos, disminuir los actores o intermediarios de la cadena, agilizar los procesos de diagnóstico y asignación y realizar un riguroso seguimiento y control a los proyectos en las diferentes regiones del país.

4. Diálogo social y participativo. La política de vivienda rural se construirá **y se le hará seguimiento** de manera conjunta con las autoridades locales y las comunidades, con el fin de fortalecer las relaciones de arraigo y pertenencia de las comunidades a los proyectos de vivienda a través de la identificación de las necesidades habitacionales que se desprenden de las prácticas socioculturales y productivas de las comunidades, del desarrollo de procesos participativos que invitan a la comunidad, a los entes territoriales y actores privados a participar en las diversas etapas de la política.

5. Diseño participativo de las soluciones de vivienda. En la política de vivienda rural se analizará el entorno cultural, étnico, geográfico y climático donde están ubicados los beneficiarios y se concertará con ellos el modelo de vivienda más adecuado a implementar en su territorio. Las tipologías que sean usadas en los proyectos deben ser adecuadas y pertinentes para cada región. Se garantizará una participación equitativa de género en este proceso.

6. Regionalización de los proyectos. Se identificarán empresas regionales que ejecuten las obras de vivienda rural en su territorio, generando economías de escala y mejorando las operaciones técnicas y logísticas de los proyectos. Estas empresas priorizarán la compra de bienes y servicios de la región y la vinculación de mano obra local, siempre y cuando las condiciones del mercado sean más favorables.

7. Priorización de beneficiarios. Se identificarán territorios y hogares que presenten las mayores carencias habitacionales y altos índices de pobreza multidimensional, priorizando personas reconocidas como víctimas en el registro que lleva la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, las beneficiarias del Plan de distribución de tierras, mujer cabeza de familia, personas en situación de discapacidad, adulto mayor, **población étnica** y, la población a cargo de la Agencia de Reincorporación y la Normalización (ARN) para ser beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, acorde con los programas de desarrollo territorial como PDET, PNIS, Zonas futuro, entre otros de interés nacional.



8. Acceso a Servicios públicos. Se propenderá por brindar soluciones tecnológicas apropiadas para garantizar el acceso al agua, el manejo de aguas residuales y demás servicios públicos domiciliarios, siguiendo los lineamientos técnicos e institucionales establecidos y en coordinación con otros programas y proyectos del Gobierno Nacional.

9. Ambiental: La política de vivienda rural tendrá un criterio ambiental que permita disminuir el impacto ambiental, considerando acciones de prevención, control, mitigación y compensación de los mismos, durante las diferentes etapas del ciclo de producción de la vivienda, estableciendo el uso de tecnologías alternativas y la apropiación de procesos que redunden en el uso eficiente de los recursos naturales.

Parágrafo. Una vez esté en ejecución la política pública de vivienda rural, el Ministerio de Vivienda, o quien haga sus veces, deberá presentar una vez al año un informe al Congreso de la República sobre el estado de ejecución de la misma.

CAPÍTULO II DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 19. ATENCIÓN EN ZONAS DE DIFÍCIL ACCESO. Debido a las condiciones de vulnerabilidad de los habitantes y atendiendo la localización de municipios **donde exista dificultad de acceso debido a las condiciones de** infraestructura vial terrestre y el acceso sea por vía fluvial, aérea o por cualquier otro medio mecánico o animal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desplegará acciones que permitan focalizar esfuerzos orientados a atender el déficit habitacional de manera prioritaria, mediante el aumento del monto de los subsidios de vivienda nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda social y prioritaria rural, únicamente en el caso que se requiera aumentar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 20. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA RURAL. La vivienda de interés social rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el



Presupuesto General de la Nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.

ARTÍCULO 21. PROYECTOS TIPO DE VIVIENDA RURAL. Los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán formularse a partir de diseños o intervenciones tipo, que de carácter general recojan las condiciones socio culturales necesidades que se pretenden satisfacer para cada hogar identificado como potencial beneficiario. En todo caso, para estos diseños o intervenciones tipo, deberá demostrarse el cumplimiento de requisitos de viabilidad técnica y financiera.

CAPÍTULO III OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 22. PROMOCIÓN DE ACCIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA RURAL. Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social rural se incluirán mecanismos de promoción del crédito hipotecario y de leasing habitacional. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 23. INVERSIÓN PRIVADA. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente. **En dicha reglamentación se deberán incluir los mecanismos de vigilancia y control necesario para garantizar la adecuada destinación y gasto de estos recursos.**

TÍTULO III ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES DEL POT. Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 24 de la Ley 388 de 1997 así:

“1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio



y/o distrito concerten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán, de cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible intervendrá con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”

“Parágrafo 2°. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.”.

ARTÍCULO 25. ACCIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 8°. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

16. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
17. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

18. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
19. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
20. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
21. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
22. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
23. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
24. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
25. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
26. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
27. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
28. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
29. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
30. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.



Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.”

ARTÍCULO 26. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 36°. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin

perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.

En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial,

mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Parágrafo 2°. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Parágrafo 3°. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Parágrafo 4°. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Parágrafo 5°. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

Parágrafo 6° Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.”

ARTÍCULO 28. INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, las administraciones municipales y distritales, en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2023, por una sola vez podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios **contiguos y colindantes al mismo** localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda **de interés social y vivienda de interés prioritario, así como las** infraestructura social y usos complementarios que **la** soporten, **mediante el ajuste** del plan de ordenamiento territorial que será sometido a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:
 - a. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.
 - b. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, áreas **de amenaza alta y riesgo no mitigable, ni en áreas** que hagan parte del suelo de

protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente **certificado por la autoridad de planeación municipal o distrital.**

- c. Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda, para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.
 - d. **En el proyecto de Acuerdo se establecerán las normas urbanísticas aplicables a los predios incorporados, así como los mecanismos para el reparto de cargas y beneficios que garanticen la dotación de la totalidad de los elementos necesarios para su habilitación en proporción a los beneficios otorgados. De igual manera los municipios y distritos establecerán de manera obligatoria las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en el suelo incorporado, la cual podrá destinarse a la ejecución de obras de infraestructura de carga general. Para su habilitación no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria.**
 - e. **El licenciamiento de los predios incorporados obligará el pago de la plusvalía.**
 - f. **Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.**
2. **La administración municipal o distrital deberá sustentar la necesidad de incorporar los previos en parámetros e indicadores técnicos relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana o la necesidad de atender el déficit habitacional existente.**

3. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, mediante el ajuste excepcional del plan de ordenamiento territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la ley 388 de 1997. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO 2. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir con los porcentajes de vivienda de interés social y de interés prioritario **de que trata el artículo 46 de la ley 1537 de 2012 la norma que la modifique, adicione o sustituya**. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir con la obligación de destinar suelo de vivienda de interés social y prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto.

Además, para el desarrollo de los proyectos derivados de la incorporación de que trata el presente artículo, se deberá hacer uso de mecanismos fiduciarios a través de los cuales se permita suscribir acuerdos y/o convenios que garanticen



la **salvaguarda del suelo objeto del proyecto y se asegure su desarrollo y construcción.**

PARÁGRAFO 3. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentarán los documentos que se deben presentar para adelantar la incorporación.

PARÁGRAFO 4. Los municipios que hayan adelantado la incorporación de predios en vigencia de lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 modificada por la ley 1753 de 2015 podrán utilizar esta figura, siempre y cuando demuestren que los predios previamente incorporados fueron urbanizados y cumplen con los requisitos establecidos en el presente artículo.

ARTÍCULO 29. RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS.

Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 122°. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.”

ARTÍCULO 30. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Modifíquese los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 30 de la ley 2044 de 2020, los cuales quedarán así:

“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”.

ARTÍCULO 31. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adicionase el parágrafo 2 al artículo 85 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:

“Parágrafo 2º. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.”

ARTÍCULO 32. PROYECTOS DE VIVIENDA Y USOS COMPLEMENTARIOS EN EL PROCESO DE REINCORPORACIÓN Y NORMALIZACIÓN. El Gobierno Nacional determinará los proyectos y acciones necesarias que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), los



cuales podrán ser ejecutados de manera directa o indirecta a través de cualquier modalidad contractual.

Del mismo modo, el Gobierno Nacional impulsará proyectos individuales o colectivos de vivienda y usos complementarios para las personas reincorporadas que permanezcan activas dentro de la ruta de reincorporación de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), ubicadas en todo el territorio nacional.

PARÁGRAFO 1º. En la determinación de los proyectos y acciones se podrán considerar los que permitan resolver las necesidades de las comunidades aledañas.

PARÁGRAFO 2º. Los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los antiguos Espacios territoriales de capacitación y reincorporación, en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos antes mencionados.

El Gobierno Nacional informará a los municipios la decisión sobre la ejecución de estos proyectos, y deberá entregarles la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCR, con el fin que sea tenida en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios.

ARTÍCULO 33. PARTICIPACIÓN DE LOS CONSEJOS TERRITORIALES DE PLANEACIÓN EN LA INCORPORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LOS PATR. Durante la fase de implementación del Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera firmado entre el Gobierno colombiano y las Fuerzas armadas revolucionarias de Colombia- FARC-EP, los Consejos Territoriales de Planeación, en el límite de sus competencias y recursos, y en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación, en las propuestas presentadas o en los conceptos elevados en el marco de formulación de los Planes de Desarrollo, incorporarán los proyectos y programas de vivienda contenidos y aprobados en los Planes de Acción para la Transformación Regional – PATR- o las previsiones de la Hoja de Ruta Única de que trata el artículo 281 de la Ley 1955 de 2019, asegurándose que los mismos no sean modificados, sin perjuicio de la revisión y actualización prevista en los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 893 de 2017.

ARTÍCULO 34. FONDO CUENTA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO. Créese un fondo cuenta sin personería jurídica para la implementación del Catastro Multipropósito, administrado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Fondo tendrá por

objeto atender las necesidades de recursos para la implementación del Catastro Multipropósito en Colombia. Los recursos del Fondo podrán provenir de aportes del Presupuesto General de la Nación, recursos de cooperación internacional, organismos multilaterales y/o gobiernos extranjeros. Los parámetros para definir la destinación de los recursos del Fondo serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO. Para la administración de los recursos y ejecución de las funciones que tendrá a cargo el Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito, se podrán celebrar contratos de fiducia sujetos a las reglas generales de derecho comercial, sin sujeción a las restricciones y limitaciones que sobre el particular se encuentran instituidas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y demás normas que lo adicionen, sustituyan o complementen.

Los costos en que se incurra para el manejo de los recursos que se ejecuten a través de los contratos de fiducia de que trata este párrafo, serán atendidos con cargo a los recursos administrados.

~~**ARTÍCULO 35. RESPONSABILIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL.** Es competencia de los municipios y/o distritos la garantía de la prestación del servicio público de catastro multipropósito en los términos de los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y las normas que las modifiquen o complementen.~~

ARTÍCULO 36. PROVISIONALIDAD DEL CURADOR URBANO SALIENTE. Modifíquese el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe y gane el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”



CAPÍTULO II INSUMOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 37. INFORMACIÓN PARA MEJORAR LA GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL PAÍS. Con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país, los alcaldes de los municipios y distritos remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el Acuerdo o Decreto de adopción de su Plan de Ordenamiento Territorial, así como todos los documentos y cartografía que lo conforman de acuerdo con las normas que regulan esta materia. Este reporte se efectuará, cuando se adelanten procesos de revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial.

El IGAC publicará en el Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial – SIGOT, la información reportada por cada municipio, la cual estará disponible para conocimiento de entidades públicas en los diferentes niveles de gobierno y de la ciudadanía.

PARÁGRAFO 1º. Todos los procesos de formulación, revisión, ajuste o modificación del POT que se lleven a cabo en el marco de la normatividad vigente, deberán enviarse al IGAC.

PARÁGRAFO 2º. El IGAC como administrador del Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial - SIGOT, podrá habilitar a los municipios el acceso a la plataforma para reportar directamente la información.

PARÁGRAFO 3º. El IGAC garantizará la interoperabilidad entre los sistemas que requieran obtener información del SIGOT y dará acceso a la información a las entidades nacionales y municipales que la requieran.

CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 38. ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, el cual quedará así:

“Artículo 7º. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.



Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Parágrafo 1°. Se presume de derecho que en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Parágrafo 2°. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero



encargado no requerirá de la obtención de licencia de ocupación e intervención.

Parágrafo 3°. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley 617 de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes.”

ARTÍCULO 39. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 6°. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

Parágrafo 1°. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.

Parágrafo 2°. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.”

ARTÍCULO 40. CERTIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. Adiciónese un parágrafo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 8. certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la



existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica”

ARTÍCULO 41. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

Adiciónense un parágrafo al artículo 25 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 25. obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o



conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Parágrafo 1. La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, **el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir la forma en la cual se tomarán decisiones**".

ARTÍCULO 42. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Adiciónese el parágrafo 4º al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad".

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.



Parágrafo 1. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Parágrafo 4. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces, podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios”.

ARTÍCULO 43. FONDO DE IMPREVISTOS. Adiciónese el parágrafo 2° al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 35. Fondo de Imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.



El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Parágrafo 2. La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda”

ARTÍCULO 44. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. Adiciónese un parágrafo al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 36. Órganos de Dirección y Administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

Parágrafo 1. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo”.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 45. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.”

ARTÍCULO NUEVO. Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional. Modifíquese el artículo 30 de la Ley 546 de 1999, el cual quedará así:

“Artículo 30. GARANTÍAS PARA BONOS HIPOTECARIOS PARA FINANCIAR CARTERA HIPOTECARIA, LEASING HABITACIONAL Y PARA TÍTULOS EMITIDOS EN PROCESOS DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL. El Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías - FNG, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria, leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo Primero. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.



Parágrafo Segundo. Los bonos hipotecarios podrán ser emitidos para financiar contratos de leasing habitacional, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.”

ARTÍCULO NUEVO. Financiación excepcional de infraestructura matriz. Sin perjuicio de las funciones de los entes territoriales y de la Nación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

Parágrafo 1. Una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Parágrafo 2°. Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo se podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias.

ARTÍCULO NUEVO. Incorporación de áreas públicas. Modifíquese el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989, adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:

"Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística”.



ARTÍCULO NUEVO. El Gobierno Nacional deberá presentar al inicio de cada legislatura un informe de evaluación y seguimiento de la política de vivienda, ante las comisiones Séptimas constitucionales.

ARTÍCULO NUEVO. El Gobierno nacional reconocerá el aporte realizado por los deportistas y entrenadores de alta excelencia que han obtenido reconocimiento internacional en certámenes deportivos oficiales como Juegos Olímpicos, Paraolímpicos, Sordo-olímpicos, así como campeonatos mundiales y que no tienen definida su situación habitacional, encontrándose en estado de vulnerabilidad por carecer de recursos para acceder a una solución habitacional digna.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio del Deporte, en coordinación con las entidades territoriales, definirán las condiciones para garantizar el acceso a este reconocimiento.

ARTÍCULO NUEVO: Reglamentación. El Gobierno Nacional deberá reglamentar lo dispuesto en la presente ley en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de su promulgación.

Artículo nuevo. El Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, garantizarán el acceso a internet de última generación incluyendo el último kilómetro, en todos los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio.

ARTICULO NUEVO. Observatorio de Ordenamiento Territorial. Confórmese el Observatorio de Ordenamiento Territorial con el fin de recopilar, analizar y disponer de información técnica a nivel nacional para soportar técnicamente, la formulación y toma de decisiones en materia de políticas públicas de



ordenamiento territorial, así como para ejercer el monitoreo, seguimiento y evaluación de estas políticas y de los desarrollos legislativos correspondientes y para establecer el avance en la implementación y resultados de políticas públicas y desarrollos legislativos en la materia, en los niveles regional, departamental, distrital y municipal. Lo anterior se deberá realizar siguiendo las recomendaciones definidas por la Comisión de Ordenamiento Territorial del Gobierno Nacional en el Acuerdo COT 027 del 20 de 2020. Del Observatorio de Ordenamiento Territorial harán parte las entidades de la Comisión de Ordenamiento Territorial creada por el artículo 4 de la ley 1454 de 2011 la que la modifique o sustituya y demás entidades del gobierno nacional con competencia legal en asuntos de ordenamiento territorial. Para lo correspondiente, la base geográfica del observatorio será el Sistema de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial – SIGOT, administrado por el Instituto geográfico Agustín Codazzi - IGAC, siguiendo con las disposiciones técnicas de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales ICDE, para asegurar la interoperabilidad con las diferentes instituciones.

Parágrafo. El Ministerio del Interior, con el acompañamiento del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de las demás entidades competentes en la materia, reglamentará los aspectos necesarios para el funcionamiento del Observatorio, así como sus funciones específicas y responsabilidades de las entidades que lo integran.

Artículo Nuevo. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESPECIALIZADO. Se consideran contratos de arrendamiento especializado, aquellos que versen sobre el goce total o parcial de un inmueble que forme parte de edificaciones destinadas exclusivamente al arrendamiento y que sean explotados por empresas especializadas en dicha actividad. Los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento especializado, podrán estar o no sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo. El gobierno nacional reglamentará los requisitos para la implementación de los contratos de arrendamiento especializado.

SENADORES



GABRIEL VELASCO
SENADOR DE LA REPUBLICA

Atentamente,



FABIÁN CASTILLO
SENADOR DE LA REPUBLICA



NADIA GEORGETTE BLEL SCAFF
SENADORA DE LA REPÚBLICA

REPRESENTANTES



JUAN DIEGO ECHAVARRÍA SÁNCHEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

JENNIFER KRISTIN ARIAS FALLA
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

MARÍA CRISTINA SOTO DE GÓMEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

NORMA HURTADO
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

JAIRO CRISTO
REPRESENTANTE A LA CÁMARA

