



Bogotá D.C., diciembre de 2024

Doctora,  
**ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA**  
Secretaria  
Comisión Tercera de la Cámara de Representantes  
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**  
[comision.tercera@camara.gov.co](mailto:comision.tercera@camara.gov.co)

COMISION TERCERA  
CAMARA DE REPRESENTANTES

Recibido Por: Jean Carlos

Fecha: 27 enero 2025

Hora: 10:26 am

Número de Radicado 1401

**ASUNTO:** Consideraciones al Proyecto de Ley No. 230 de 2024 "Por la cual se establece Incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones".

Respetada Secretaria,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto 3571 de 2011, de manera atenta presenta sus consideraciones sobre el Proyecto de Ley No. 230 de 2024 *"Por la cual se establece Incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones"*, en los siguientes términos:

En primer lugar, es importante mencionar que si bien el principal elemento de discusión es la autonomía territorial en materia de ordenamiento territorial, tal consideración es salvada por la misma propuesta al señalar en su artículo 3º que la declaratoria de Zona Libre para segunda vivienda, se efectúa bajo previa solicitud de las Entidades Territoriales con autorización de los respectivos Concejos Municipales y Distritales atendiendo con lo contemplado en cada Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, deja claro que el Municipio o Distrito es la entidad quién impulsa el proceso y establece la pertinencia de dicha declaratoria.

Por otra parte, llama la atención lo previsto en el inciso segundo del artículo 3 donde se señala que el ajuste del POT, cuando sea necesario, se hará a partir de la modificación excepcional de dicho instrumento de planeación. Para ello resulta importante aclarar lo que al respecto el Decreto 1077 de 2015,

establece:

**"ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.4 Modificación excepcional de normas urbanísticas.** De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, se podrá adelantar la modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

La modificación excepcional de normas urbanísticas podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre que se demuestren y soporten en estudios técnicos los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

PARÁGRAFO 1. A través de una modificación excepcional no se pueden modificar los objetivos y estrategias de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 2. Las modificaciones excepcionales de norma urbanística no podrán ampliar los términos de vigencia de los planes de ordenamiento territorial ni las de sus componentes o contenidos." (Subrayas fuera del texto original).

De la norma en mención, resulta pertinente concluir que el alcance de la modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) está referido a otros supuestos, más no a las necesidades normativas sobrevinientes por regulaciones posteriores. Así las cosas, se considera que la modificación excepcional de la norma urbanística no tiene el alcance ni el objeto de incorporar las referidas "Zonas Libres para segunda vivienda", sobre todo en aquellos casos en los cuales dicho elemento territorial no se encuentra en concordancia con el contenido estratégico del POT, precisamente, por su carácter sobreviniente, esto es, con posterioridad a la expedición de este POT.

Adicionalmente, es importante resaltar que el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, son claros en establecer que toda iniciativa de revisión de los POT, esto incluye la



modificación excepcional de norma urbanística, es una facultad exclusiva de los alcaldes y por ello sería improcedente definir *ex ante* el motivo de revisión del POT para incorporar las "Zonas Libres para segunda vivienda".

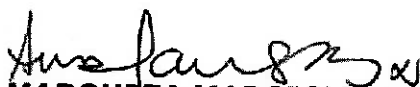
De otra parte, se recomienda efectuar correcciones a la redacción de este proyecto, pues se efectúan remisiones internas a literales del artículo 4 que el proyecto no contiene.

Así mismo, se considera pertinente complementar el proyecto de ley señalando que en aquellos eventos donde la declaratoria de Zona Libre de segunda vivienda constituya hechos generadores de la participación en plusvalía, la respectiva liquidación del efecto plusvalía deberá ser asumida por los inversionistas para la realización de cada uno de los proyectos.

Finalmente, se debe precisar que la Declaratoria de Zonas Libres para segunda vivienda, no impacta ni modifica el esquema de cargas y beneficios propios del desarrollo urbano previsto en los planes de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito.

En los términos expuestos se remiten las consideraciones al proyecto de Ley señalado en el asunto, indicando que realizados los ajustes propuestos este Ministerio no plantea, de momento, objeción alguna a la iniciativa.

Cordialmente,

  
**AYDEE MARQUEZA MARSIGLIA BELLO**  
Viceministra de Vivienda

**Elaboró:**

Saul Camilo Guzmán   
Contratista  
SATOU

Gabriele Murgia   
Contratista  
SATOU

**Revisó:**

Andres Felipe Ramirez   
Subdirector SATOU

Javier Cabrera   
Contratista DEUT

**Aprobó:**

Claudia Andrea Ramirez   
Directora DEUT

Juliana Toro Cadavid   
Asesora Despacho  
Viceministerio de Vivienda



## CONCPETO PL 230-24C- SEGUNDA VIVIENDA

1 mensaje

Ana Matilde Avendano Arosemena <AMAvendano@minvivienda.gov.co>

27 de enero de 2025, 10:26 a.m.

Para: Comisión Tercera <comision.tercera@camara.gov.co>

CC: "carlos.meisel@senado.gov.co" <carlos.meisel@senado.gov.co>, "oscar.perez@camara.gov.co"

<oscar.perez@camara.gov.co>, Juliana Toro Cadavid <JToro@minvivienda.gov.co>, Nicolas Mahecha Bayona

<NMahechaB@minvivienda.gov.co>

Respetados,

De manera atenta adjunto comentarios del Ministerio de Vivienda, ciudad y Territorio, al Proyecto de Ley 230 de 2024 "Por la cual se establece Incentivos para la adquisición de segunda vivienda para estimular la inversión en Colombia, el fortalecimiento de la oferta turística y se dictan otras disposiciones".

Cordial saludo,



Asesora

Ana Matilde Avendaño

amavendano@minvivienda.gov.co

Teléfono: +57 310 819 4663

Carrera 6 # 8-77, Bogotá, Colombia

 2025EE0000697 - 12.11.2024\_Concepto PL 230\_VF (2).pdf

464K

