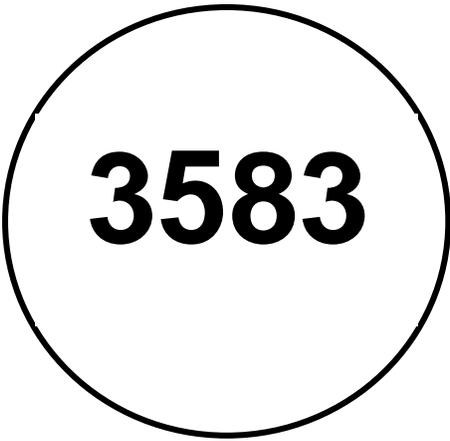


Documento Conpes

Consejo Nacional de Política Económica y Social
República de Colombia
Departamento Nacional de Planeación



3583

LINEAMIENTOS DE POLÍTICA Y CONSOLIDACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO Y GENERACIÓN DE OFERTA DE VIVIENDA

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

DNP - DDUPA

Versión aprobada

Bogotá D.C., 28 de abril de 2009

Resumen

El presente documento se enfoca en desarrollar lineamientos de política y estrategias con el propósito de consolidar los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda, con énfasis en la Vivienda de Interés Social - VIS. Los lineamientos de política responden a cinco ejes problemáticos relacionados con: i) necesidades para fortalecer y consolidar la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN, ii) desinterés de las entidades territoriales en la habilitación de suelo para VIS, aplicando los instrumentos de gestión del suelo establecidos por la Ley 388 de 1997, debido a la escasez de recursos y ausencia de incentivos, iii) asistencia técnica por parte del Gobierno Nacional de bajo impacto para la aplicación de los instrumentos de la Ley 388 de 1997 en la habilitación de suelo para VIS, iv) dificultades en el desarrollo de proyectos en operaciones urbanas de renovación y redensificación, y v) ausencia de mecanismos de financiación complementarios al esquema de oferta VIS. En respuesta a lo anterior, se define un plan de acción que permitirá promover procesos de producción de VIS a gran escala, con el propósito de facilitar el acceso al mercado formal del suelo y vivienda a la población de bajos ingresos, reducir el déficit habitacional del país y vincular al sector privado y propietarios del suelo en la gestión del suelo para VIS. Finalmente, se declara de importancia estratégica para el país los Macroproyectos de Interés Social Nacional de Quibdó y Tumaco, con el propósito de viabilizar la asignación de recursos del Gobierno Nacional para su adecuada y rápida ejecución, en desarrollo del CONPES 3470 de 2007 y 3553 de 2008.

Clasificación: U353.

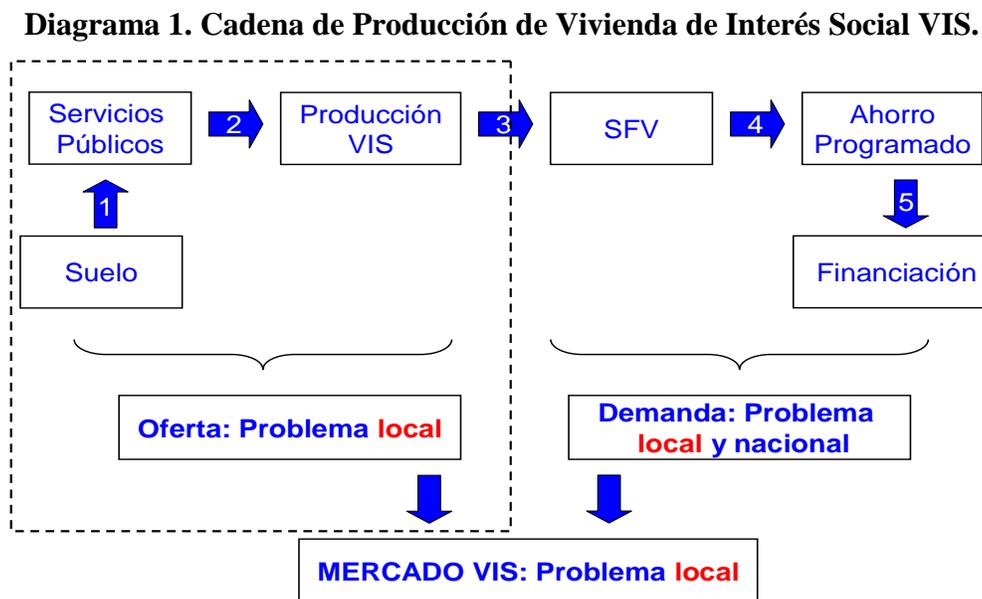
Palabras Claves: Suelo, Vivienda de Interés Social VIS, Vivienda de Interés Prioritario VIP, Subsidios, Servicios Públicos, Macroproyectos, Incentivos, Asistencia Técnica, Renovación Urbana.

TABLA DE CONTENIDO

- I. Introducción.**
- II. Antecedentes.**
 - Justificación.**
- III. Marco conceptual.**
- IV. Diagnóstico.**
 - A. Problema central.**
 - B. Ejes problemáticos.**
- V. Objetivos.**
 - A. Objetivo central.**
 - B. Objetivos específicos.**
- VI. Lineamientos para la habilitación de suelo y generación de oferta de VIS.**
 - A. MISN.**
 - B. Incentivos.**
- VII. Plan de Acción.**
- VIII. Financiamiento.**
- IX. Recomendaciones.**
- X. Matrices.**
- XI. Bibliografía.**

I. INTRODUCCIÓN.

Este documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social - CONPES los lineamientos de política para la generación de suelo y oferta de Vivienda de Interés Social - VIS, a través de las siguientes acciones: i) definición y alcances de la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN, ii) definición e implementación de incentivos para las entidades territoriales que generen suelo para VIS, iii) asistencia técnica del Gobierno Nacional en la formulación de instrumentos de gestión del suelo y financiación a través de los cuales se promueva la habilitación de suelo para VIS, así como para infraestructura de servicios públicos, iv) promover procesos de renovación urbana como instrumento para el mejoramiento físico, social y ambiental de las áreas centrales de las ciudades para generar oferta de vivienda, v) desarrollar mecanismos financieros complementarios al esquema actual del subsidio de vivienda. En este sentido, el presente documento se enfoca en la promoción de oferta de suelo y vivienda, como uno de los componentes más importantes de la cadena de producción de VIS, como se muestra en el diagrama 1.



Fuente: DNP, DDUPA (2005)

II. ANTECEDENTES.

El Estudio “*Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos*”¹, resalta que la participación de los asentamientos informales ha contribuido significativamente en los procesos de crecimiento urbano en Colombia, llegando a representar en la última década cerca de una tercera parte de los nuevos desarrollos en las ciudades. La tendencia observada en la década de los noventa, donde la participación de los asentamientos informales se incrementó en casi un 20%, puede tener como origen, entre otros, la falta de respuesta de las ciudades para la generación de áreas para la localización de proyectos de vivienda para hogares de bajos ingresos. Así mismo, los estudios de caso desarrollados con el Estudio (Bogotá, Medellín, Cartagena y Bucaramanga), destacan como problemas del mercado de suelo y vivienda para hogares de bajos ingresos: i) *restricciones de liquidez que afectan a los hogares de bajos ingresos*, ii) *altos precios del suelo urbano y de expansión para la construcción de vivienda popular* y, iii) *escasa flexibilidad de la oferta habitacional para estos hogares*.

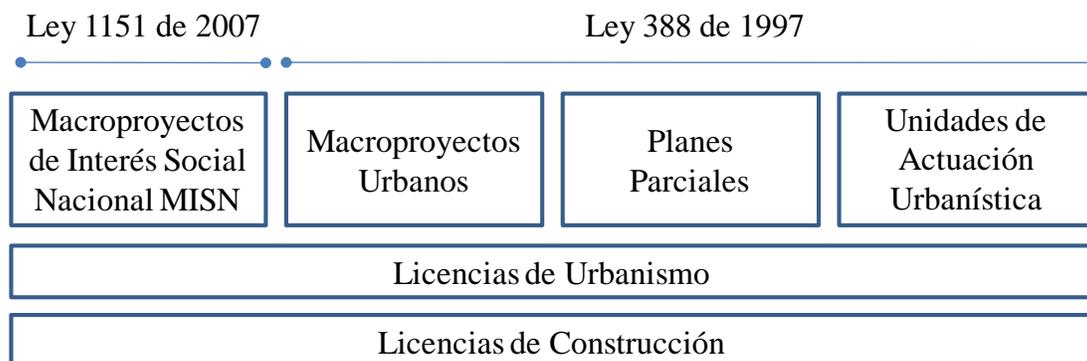
Por otra parte, el Estudio estableció que los mercados de suelo y vivienda presentan dinámicas regionales, específicamente en zonas de carácter metropolitano alrededor de las ciudades núcleo, así como que en dichas aglomeraciones urbanas es donde se concentra en gran parte el déficit habitacional de VIS en el país. La capacidad municipal frente a dichas dinámicas del mercado está desbordada debido a que las competencias y la aplicación de instrumentos de gestión del suelo se limitan a su jurisdicción restringiendo la posibilidad de aplicar instrumentos que respondan a las dinámicas regionales. En este sentido, el Estudio recomendó al Gobierno Nacional la necesidad de establecer un instrumento que permita la participación de la Nación en procesos de generación de suelo destinado a programas VIS de gran escala. En respuesta a las dinámicas regionales de los mercados de suelo y vivienda, se recomendó considerar un componente regional de los Macroproyectos de manera que la participación de la Nación supla las necesidades en vivienda de varios municipios de manera simultánea para la generación,

¹ DNP, MAVDT, Banco Mundial, *Cities Alliance*. Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos: Diagnóstico y Estrategia Nacional. 2007.
<http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaDesarrolloUrbanoAmbiente/DesarrolloUrbano/Conocimientoparalagesti%C3%B3nurbana/tabid/518/Default.aspx>

habilitación y posterior desarrollo del suelo enfocado principalmente a la generación de oferta a través de esquemas público – privados.

Por consiguiente, el Estudio estableció entre otras las siguientes recomendaciones: i) esquema de participación presupuestal de los tres niveles de gobierno, Nacional, Departamental y Municipal para la adquisición y urbanización de suelo; ii) definición de una entidad gestora para cada macroproyecto; iii) garantizar la concurrencia de instrumentos de política sectorial en la estructuración de los Macroproyectos, particularmente en lo referente a educación, transporte público, agua potable y saneamiento básico, y iv) planteamiento de esquemas, en los cuales se busca equilibrar costos y beneficios en temas de interrelación regional como costo de servicios públicos, ingresos por impuestos prediales, alivio de presiones sobre el uso del suelo en la ciudad principal e incremento en la presión sobre el uso del suelo en los municipios cercanos.

Diagrama 2. Instrumentos para la Habilitación de Suelo



Fuente: DNP, DDUPA (2008)

En este contexto, el presente documento tiene como propósito consolidar los instrumentos para la habilitación de suelo establecidos por la Ley 388 de 1997 y por la Ley 1151 de 2007 PND 2006-2010. (ver Diagrama 2).

A. Justificación.

El Artículo 6 de la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010) definió los principales programas de inversión para el desarrollo del país, entre los cuales se establece que para la articulación de las políticas sectoriales de Agua Potable y Vivienda, de la estrategia Ciudades Amables, se implementen Programas Integrales como los MISN, Mejoramiento Integral de

Barrios (PMIB) y Renovación y/o Redensificación Urbana. De igual forma, la Ley estableció que el Gobierno Nacional podrá establecer estímulos en la forma de asignación de los recursos vinculados al desarrollo urbano para los municipios que incorporen en sus planes de desarrollo los terrenos suficientes y metas mínimas para atender la demanda de VIS, de acuerdo con la metodología que defina el MAVDT con apoyo del DNP.

Tabla 1. Macroproyectos Identificados por el MAVDT.

	Entidad Territorial	MISN	Potencial Viviendas*	Área (Ha.)	Estado de Avance**
PÚBLICA	Buenaventura	Reubicación Isla Cascajal	4.000	212	Adoptado
	Tumaco*** (Nariño)	Reubicación	1.000	-	Anunciado
	Quibdó*** (Chocó)	Reubicación La Yesca	1.000	-	Identificación y determinación
SUBTOTAL			6.000	212	
PÚBLICA+PRIVADA	Barranquilla	Villas de San Pablo	20.000	304	Adoptado
	Cartagena	Ciudad Bicentenario	25.000	480	Adoptado
	Cali	Corregimiento de Navarro	40.000	1.397	Anunciado y en Formulación
		Altos de Santa Elena	5.000	17	Adoptado
	Medellín	Ciudadela Nuevo Occidente	10.000	90	Adoptado
	Manizales	Intervención Integral San José	3.000	183	Anunciado y en Formulación
	Bucaramanga	Área Metropolitana Bucaramanga	10.000	500	Identificación y determinación
	Neiva	Bosques de San Luis	5.000	33	Adoptado
SUBTOTAL			118.000	3.004	
PRIVADA	Soacha	Ciudad Verde	30.000	320	Anunciado y en Formulación
	Palmira (Valle)	La Italia	4.000	100	Proceso Anuncio
	Mosquera (Cundinamarca)	Mosquera	25.000	291	Anunciado
	Dosquebradas (Risaralda)	La Giralda	4.000	41	Proceso Anuncio
SUBTOTAL			63.000	752	
TOTAL			187.000	3.968	

* Potencial de unidades de vivienda en el suelo que pueden habilitarse, el cual se destinará principalmente a Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP.

** En concordancia con las etapas que estableció el Decreto 4260 de 2007.

*** El potencial de viviendas en las áreas identificadas para desarrollar los MISN en Tumaco y Quibdó corresponde a su primera fase. Para el desarrollo de fases posteriores este número ascenderá a 1.400 y 3.000 unidades de viviendas respectivamente.

Fuente: MAVDT (2009).

Con el fin de reglamentar la figura de los MISN, el MAVDT expidió el Decreto 4260 de 2007², el cual estableció los objetivos, determinantes y procedimientos para su identificación, determinación, anuncio, formulación, adopción y ejecución. Como avance de su

² Por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007.

implementación, el MAVDT ha identificado, anunciado y adoptado MISN de iniciativa pública, privada o mixta, en distintas ciudades (Tabla 1). No obstante lo anterior, la experiencia en la implementación de MISN en ciudades piloto brindan insumos concretos para avanzar en el desarrollo de la figura debido a que los MISN son un instrumento novedosos para la generación a gran escala de vivienda social, así como han tenido una respuesta positiva por parte de las entidades territoriales y el sector privado.

Adicionalmente, el Gobierno Nacional estableció en el marco del Plan de Inversiones en Infraestructura 2009 una inversión superior a los 14 billones de pesos (2,9% del PIB) en los sectores de agua y vivienda. En el sector de agua las inversiones se estiman en 3,3 billones de pesos (0,6% del PIB), de los cuales 2,2 billones corresponden a inversión pública, en el marco de los Planes Departamentales de Agua PDA, a través de las siguientes fuentes: i) SGP entidades territoriales (1,06 billones); ii) PGN (0,45 billones); iii) regalías directas (0,55 billones); y, iv) FNR (0,18 billones). En cuanto al sector privado, se estiman inversiones por 1,1 billones por parte de los operadores especializados.

En el sector vivienda las inversiones se estiman en 11,6 billones de pesos (2,2% del PIB) de los cuales 1,1 billones de pesos corresponden a inversión pública a través de las siguientes fuentes: i) entidades territoriales (0,59 billones); ii) subsidios para construcción de vivienda nueva del MAVDT (0,29 billones); iii) recursos para Macroproyectos del MAVDT (0,13 billones); iv) recursos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para vivienda nueva (0,36 billones); y, v) recursos de la DPAD y del FNR para vivienda urbana y rural (0,1 billones). En cuanto al sector privado, se estiman inversiones por 10,4 billones de pesos de las siguientes fuentes: i) ahorro y crédito no VIS (8,75 billones); ii) ahorro y crédito VIS (1,48 billones); y, iii) Cajas de Compensación Familiar CCF y subsidios VIS (0,22 billones).

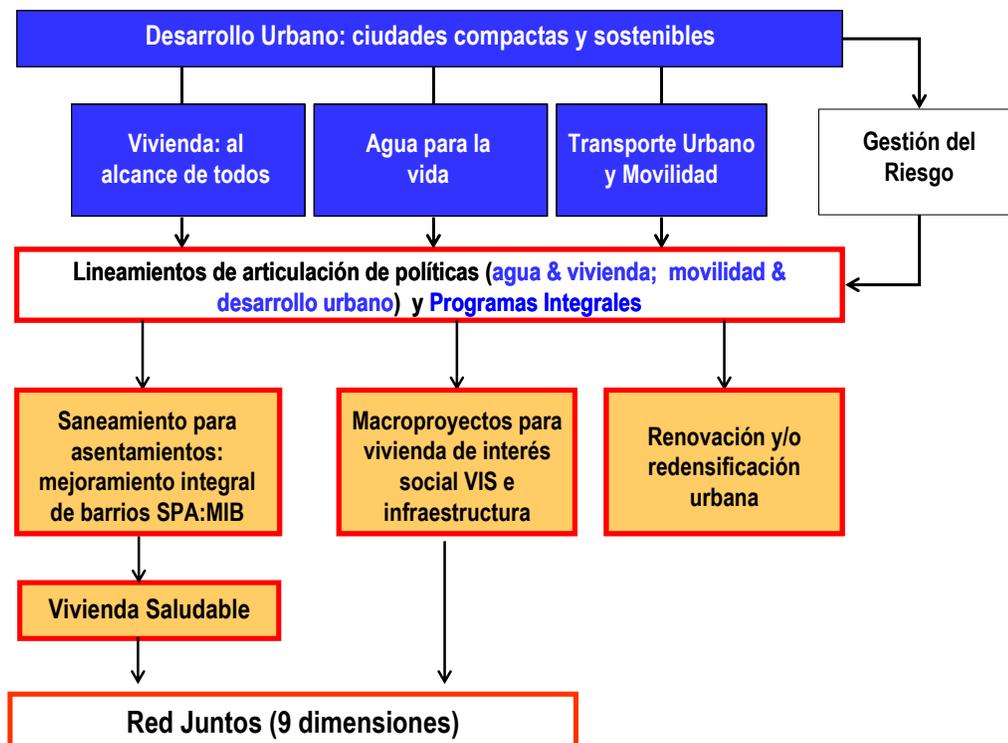
III. MARCO CONCEPTUAL.

El PND 2006-2010 estableció la Estrategia Ciudades Amables, como una estrategia integral que permita avanzar en la construcción de una sociedad más equitativa y solidaria, ligada a la adecuación de aquellos espacios donde habitan y se relacionan los ciudadanos. La construcción de Ciudades Amables debe soportarse sobre un modelo de desarrollo urbano

planificado y de uso eficiente del suelo, que permita optimizar la localización de sus habitantes en función de sus diferentes actividades y potenciar las ventajas de los territorios urbanos para lograr un desarrollo sostenible. Las Ciudades Amables deben ser generadoras de riqueza y crecimiento económico, amables con los ciudadanos, ambientalmente sostenibles, fuertes institucionalmente e integradas territorialmente.

La estrategia Ciudades Amables está compuesta por las políticas específicas para desarrollo urbano, vivienda, agua potable y saneamiento básico, transporte urbano y movilidad; los lineamientos de política para lograr una articulación adecuada de estas políticas, y tres programas integrales transversales –Saneamiento para Asentamientos: Mejoramiento Integral de Barrios, Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN para VIS e Infraestructura, y Renovación y Redensificación Urbana- los cuales permite al Estado armonizar en sus diferentes niveles, acciones y recursos para afrontar los principales problemas de las ciudades (Diagrama 3).

Diagrama 3. Estrategia Ciudades Amables, PND 2006-2010.



Fuente: Bases PND 2006 – 2010.

Bajo este marco de política, las Bases del PND definieron los Macroproyectos como “*el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y regional y de reorientar el crecimiento general de las mismas. Los macroproyectos garantizarán la actuación integral del Estado conjuntamente con la participación del sector privado, para la generación de suelo para VIS y la construcción e incorporación de equipamientos e infraestructura de escala regional o nacional en el ordenamiento territorial*”. Así mismo, se estableció la meta para el cuatrienio de formular e implementar con apoyo de la Nación por lo menos 8 Macroproyectos u otras actuaciones urbanas integrales de gran escala, de las cuales 5 estarán asociadas a la habilitación de suelo para VIS y 3 a la implementación de los SITM.

Así mismo, la estrategia del Gobierno Nacional en reducción de pobreza extrema del PND 2006 -2010 “Red JUNTOS” se articula con los propósitos de la estrategia Ciudades Amables, toda vez que es fundamental que las intervenciones integrales en desarrollo urbano tengan presente de forma transversal el componente social, el cual es necesario para cumplir con los objetivos que se trazan en ésta política para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda para los grupos de más bajos ingresos. La estrategia JUNTOS, nace en el CONPES Social 102 de 2006 “*Red de protección social contra la extrema pobreza*”, el cual recomienda promover la incorporación efectiva de los hogares más pobres del país a las redes sociales del Estado, a través de la integración de la oferta de servicios alrededor de las familias de manera simultánea, que les permita superar su situación, entendiendo la pobreza multidimensionalmente, es decir, comprendiendo que existen diferentes factores sociales que impiden a las familias mejorar su situación por si mismas. Las familias pobres quedan atrapadas en círculos viciosos conocidos como *trampas de pobreza*, que contrarrestan sus esfuerzos³.

³ López H. y Nuñez J. 2007. “Pobreza y desigualdad en Colombia Diagnóstico y estrategias”. Documento resultado de la MERPD.

IV. DIAGNÓSTICO.

A. Problema Central:

Las ciudades del país, particularmente aquellas donde se concentra el déficit de vivienda, evidencian **escasez de suelo habilitado para VIS**, lo cual frena el mercado formal de vivienda. Lo anterior se debe en parte a las dificultades que han presentado las entidades territoriales en la implementación de los principios, objetivos e instrumentos que estableció la Ley 388 de 1997, entre las cuales se destacan la novedad de los términos normativos y de planificación del territorio que estableció la Ley, sumado a la escasez de recursos para adelantar las acciones de gestión y financiación que permitan la habilitación de suelo. Por consiguiente, en el marco del programa de gestión de suelo del MAVDT se identificó que en los POT de las entidades territoriales se encuentran las siguientes falencias frente a la habilitación de suelo⁴: i) ausencia en la delimitación de suelo suficiente para desarrollar programas y proyectos de VIS tanto en suelo urbanos como de expansión, ii) los propietarios de los suelos clasificados para tal fin no los desarrollaron con esa destinación, mientras que los pocos que se ejecutaron fueron para la franja más alta de VIS (dejando por fuera los trabajadores del sector informal, que son el 70% de la demanda⁵), iii) el sector privado constructor solo se involucró seriamente en la construcción de esta clase de vivienda cuando se generó una crisis importante de construcción para los estratos más altos⁶. Sin embargo, durante los últimos años el sector de edificaciones ha tenido un comportamiento positivo con signos de estabilización en el mediano plazo. En términos generales, se observa una caída reciente de las iniciaciones de vivienda, tanto VIS como la no VIS, aunque el volumen de viviendas en proceso aumentó en 24%. Sin embargo, tanto la cartera

4 Para el desarrollo de programas de VIS resulta indispensable la gestión local en aspectos como: i) la delimitación de suelos para los programas de VIS en el marco de los POT y dotación de dichos terrenos con las infraestructuras principales viales y de servicios públicos, y, ii) aplicación de instrumentos y mecanismos de gestión del suelo que faciliten la incorporación de tierra para el desarrollo de los programas de VIS, a los precios que se requieren para viabilizar su ejecución.

⁵ La construcción se concentró en viviendas con tope de 135 salarios mínimos legales vigentes, destinadas a un estrato socioeconómico medio – bajo, dejando por fuera un amplio sector de la demanda, especialmente el sector informal. “... la financiación de vivienda de interés social, como ocurre con la demanda, se encuentra segmentada: por un lado la Banca Especializada en Cartera Hipotecaria (BECH) atiende a hogares vinculados al sector formal de la economía; y, por otro, algunas fundaciones, Organizaciones Populares de Vivienda (OPV) y ONG atienden de manera limitada y sin capacidad de expansión a los hogares cuyo ingresos provienen del sector informal parte (...) los cuales representan más del 70% de la demanda de vivienda de interés social. “Construir ciudades Amables – propuesta para discusión”, DNP, Bogotá, 2.006, Págs. 34 y 37.

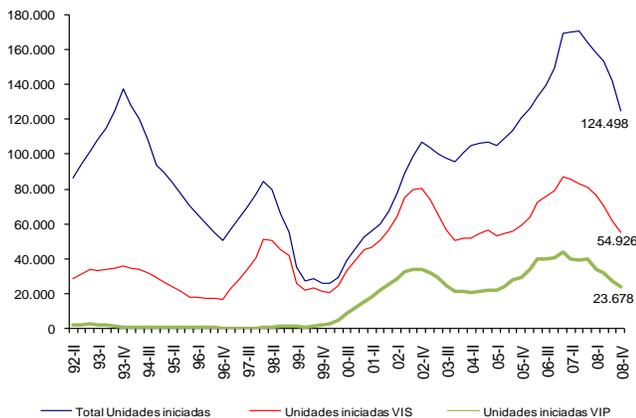
⁶ Si durante el período 1990/94 se hincaron 99.164 viviendas, entre 1994 y 98 disminuyeron a 66.891 y a solo 56.382 entre el 98 y el 2.002, equivalente al 56% del primer período mencionado. Mientras tanto en los mismos períodos las VIS fueron 31.763 (90/94), 29.779 (94/98) y 46.447 (98/02). Presidencia de la República, DNP, MAVDT, “Construir ciudades Amables – propuesta para discusión”, DNP, Bogotá, 2006, Pág. 32.

como los desembolsos de créditos para VIS, tuvieron un crecimiento del 12% y 25% en los últimos años, respectivamente.

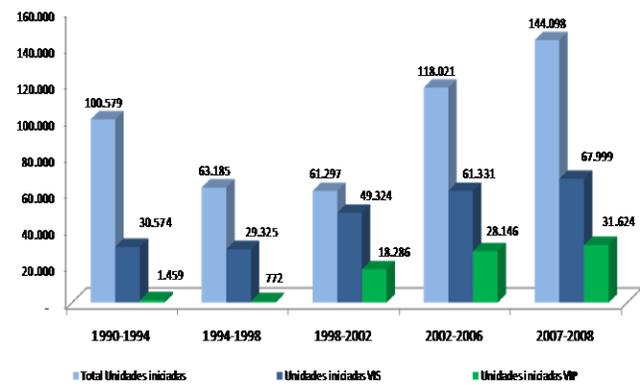
A pesar de las dificultades que se observaron en el primer semestre de 2008, el balance de la oferta anual de vivienda durante los últimos años es positivo. Sin embargo, estudios adelantados por el DNP sobre la actividad edificadora muestran que, a septiembre de 2008, el número de unidades iniciadas durante los últimos doce meses (141.740) presenta una leve disminución en relación con las unidades iniciadas de 2007 (Gráfica 1).

Gráficas 1 y 2. Construcción de viviendas urbanas, 1992-2008.

a. Viviendas urbanas iniciadas – 1992-2008⁷



b. Viviendas urbanas iniciadas – prom. anual



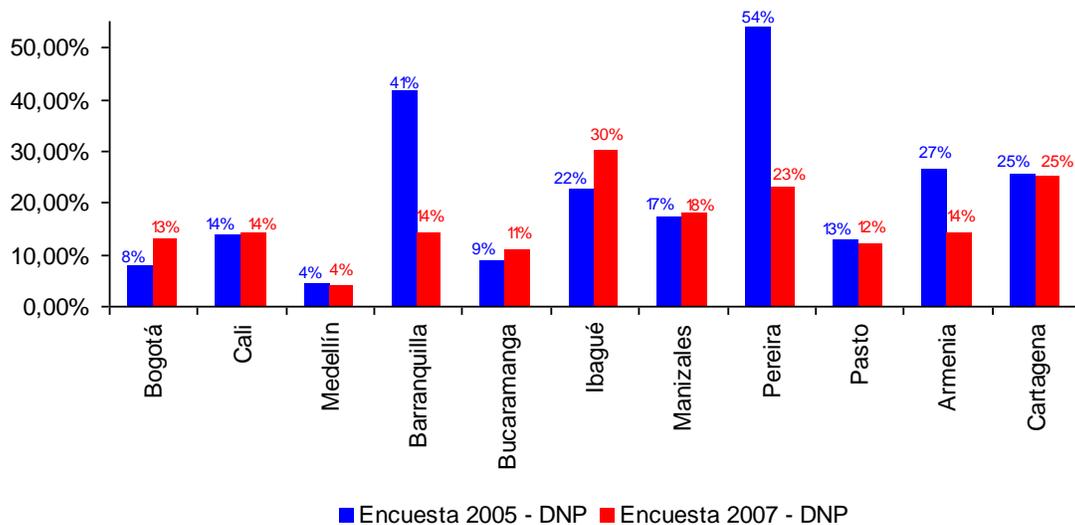
* A cuarto trimestre 2008. Cálculos: DNP-DDUPA.

No obstante lo anterior, las circunstancias que pueden explicar el comportamiento reciente de la desaceleración de la VIS son: i) cambio de administraciones locales, ii) la implementación de los ajustes definidos en el PND 2006-2010 al programa nacional de SFV, y en adición, la destinación de una porción importante de recursos a la población desplazada puede estar generando menores expectativas en los constructores y, iii) escasez de suelo y poca agilidad de las entidades territoriales para generarlo.

⁷ Las unidades iniciadas durante el periodo 1998 – 2008 se estimaron con base en el censo de edificaciones del DANE para siete áreas metropolitanas, ajustando cobertura con la información de licencias para 77 ciudades del DANE y de PIB. Para el periodo 1991-1997 el número de unidades iniciadas se calculó tomando como parámetros el PIB de edificaciones, licencias de construcción, inversión en vivienda y el censo de edificaciones de CAMACOL para Bogotá.

En cuanto a la escasez de suelo para VIS y según la encuesta realizada por el DNP en 2007 a ciudades mayores de 100.000 habitantes vinculadas a dinámicas urbano regionales o metropolitanas, y frente a la misma encuesta realizada por el DNP en 2005, se puede concluir que la proporción de suelo de expansión urbana presenta una disminución frente al corte anterior en concordancia con lo definido en los POT (Gráfica 3).

Gráfica 3: Escasez de Suelo Urbanizable – Expansión Urbana.



Fuente: DNP, DDUPA (2007)

Igualmente, las dificultades para la habilitación de suelo se han agudizado debido a los siguientes factores: i) deficiencias en los POT adoptados en cuanto a su articulación con los planes de desarrollo municipal y los planes maestros de servicios públicos; ii) débil aplicación de los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997 para la habilitación de suelo de expansión urbana, en parte debido a la falta de conocimiento y habilidad de los procedimientos precisos para la incorporación de dicho suelo; iii) dificultades para desarrollar los terrenos destinados a VIS y VIP, debido a la falta de mecanismos para controlar los precios del suelo y la escasez de recursos para construir la infraestructura vial y de servicios públicos que permitan su urbanización; iv) ausencia de recursos para desarrollar estudios que permitan definir las zonas de amenazas y riesgo, insumo determinante para definir áreas aptas para urbanización; v) bajo impacto y discontinuidad entre las administraciones municipales y distritales de los programas VIS y; vi) baja intervención del sector privado en el desarrollo de programas VIS. Lo anterior ha

generado un estancamiento de la oferta de VIS en las entidades territoriales del país, lo cual permite un aumento en la formación de asentamientos precarios y el déficit habitacional.

B. Ejes Problemáticos:

En concordancia con el problema central, a continuación se describen los principales problemas asociados:

i. Necesidad de fortalecer y consolidar la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN.

- a) Necesidad de avanzar en la reglamentación de la figura de los MISN, como una nueva forma de participación de Nación tanto en la producción de vivienda social, como para optimizar el impacto urbano asociados a la construcción e incorporación de SITM y equipamientos regionales o nacionales.

El Decreto 4260 de 2007 reglamentario de la Ley 1151 de 2007 (PND 2006 – 2010), definió algunas características de los MISN y los procedimientos para su identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución. Sin embargo, la aplicación de la figura requiere complementos y precisiones tales como: i) la definición de un modelo de operación y financiación que garantice la ejecución integral de los MISN; (ii) articulación de las inversiones nacionales en vivienda, agua potable, saneamiento y movilidad en los MISN, y; (iii) vinculación efectiva de otras fuentes de financiación (p.e. Cajas de Compensación Familiar – CCF). De otra parte, se estableció la necesidad de reglamentar los MISN asociados a la construcción e incorporación de los SITM, SETP y grandes equipamientos de escala nacional que promuevan la renovación urbana en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010).

- b) Necesidad de definir un esquema de gestión para los MISN que implican varios propietarios del suelo.

Por su tamaño los MISN generalmente implican terrenos de diferentes propietarios. El desarrollo integral del MISN debe definir un modelo de negocios que haga viable la participación del sector privado a la vez que se establecen un reparto de cargas correspondiente a los beneficios obtenidos por la asignación de normas urbanas a los terrenos. Para este efecto, es necesario realizar un análisis de los mecanismos de gestión y financiación de la Ley 388 de 1997.

- c) Desarticulación de las inversiones y recursos de los niveles nacional, local y privado para la implementación de los MISN.

Ausencia de lineamientos para la vinculación de los recursos del programa de SFV de FONVIVIENDA a los MISN, de las CCF y de los recursos de largo plazo del mercado de capitales; ni tampoco, sobre la articulación de las inversiones de los Planes Departamentales de Agua - PDA, y los programas de transporte urbano y movilidad establecidos por el PND 2006-2010.

- d) Escasez de recursos para la ejecución de los MISN.

En la actualidad no existen vehículos de inversión inmobiliaria significativos que apunten al desarrollo de proyectos de vivienda de gran escala para los hogares de bajos ingresos. El financiamiento existente es poco profundo y mayoritariamente tiene aversión al riesgo, particularmente con respecto a las inversiones en suelo y vivienda para estos hogares.

- ii. **Desinterés de las entidades territoriales en la habilitación de suelo para VIS a través de la aplicación de los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997.**

Como se mencionó anteriormente, hay poca disponibilidad de suelo para programas VIS y las entidades territoriales tienen dificultades para habilitarlo rápidamente en el futuro. Esta habilitación requiere que el Estado, eventualmente con la participación de los privados y propietarios del suelo, garantice las redes maestras de servicios públicos domiciliarios, la buena accesibilidad al proyecto y las obras de urbanismo básico (vías y espacio público, equipamientos sociales y comunitarios). En general, las entidades territoriales han manifestado que no cuentan con recursos suficientes para asegurar estas inversiones, ni el Gobierno Nacional ha definido incentivos concretos articulados a programas sectoriales que complementen el esfuerzo local en la habilitación de suelo a través de los POT y los planes de desarrollo.

- iii. **Asistencia técnica por parte del Gobierno Nacional de bajo impacto para la habilitación de suelo para VIS e infraestructura de servicios públicos por parte de las entidades territoriales a través de la aplicación de los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997.**

La implementación de políticas y de estrategias para la aplicación de instrumentos de gestión del suelo que propicien la habilitación de suelo para VIS y de infraestructura de servicios

públicos, depende en gran medida del acompañamiento y la asistencia técnica que pueda brindar el Gobierno Nacional. Por lo anterior, el presente gobierno incrementó significativamente los recursos asignados al MAVDT para adelantar procesos de acompañamiento, apoyo y asistencia técnica dirigidos a las entidades territoriales con el propósito de fortalecer y consolidar la aplicación de los instrumentos de la Ley 388 de 1997.

El Gobierno Nacional le apunta a la cualificación de los POT en cinco ejes prioritarios: i) armonización de POT entre entidades territoriales colindantes debido a dinámicas regionales (aspectos ambientales y poblacionales); ii) incorporación de la gestión del riesgo; iii) habilitación de suelo para VIS y/o VIP; iv) movilidad y; v) aplicación de instrumentos de gestión suelo. Con la puesta en marcha del programa de gestión del suelo se busca fortalecer la capacidad de las administraciones municipales en la implementación de los instrumentos de planeación, gestión y financiación que desarrollan el POT, tales como planes parciales, plusvalía, bancos inmobiliarios, y los demás instrumentos previstos en la ley para el reparto de cargas y beneficios. Como mecanismo de actuación complementario en el marco de esta estrategia se está articulando los programas de asistencia en ordenamiento territorial con los de la política de vivienda, con el fin de posibilitar el desarrollo de procesos como titulación, urbanización de vivienda nueva, vivienda para desplazados, entre otros.

A pesar de tener identificadas las acciones a realizar y contar con resultados de asistencia técnica a nivel de seguimiento y evaluación de los POT, estos no son suficientes para garantizar un acompañamiento técnico que permita a los municipios adelantar las gestiones para la habilitación de del suelo. Esto se debe a que el MAVDT actualmente no cuenta con instrumentos suficientes que permitan llegar a cada una de las entidades territoriales con un acompañamiento puntual y directo en cada proceso, específicamente en la habilitación de suelo para VIS, así como también, con el material didáctico y metodológico adecuado que fortalezca a las entidades territoriales en dicha gestión, aplicando par tal efecto los instrumentos definidos en la Ley 388 de 1997.

iv. **Dificultades en el desarrollo de proyectos en operaciones urbanas de renovación y redensificación.**

Los proyectos de renovación y redensificación urbana presentan dificultades para su implementación debido a los altos precios del suelo en las áreas objeto del tratamiento de renovación urbana. Así mismo, no ha habido un desarrollo claro en la implementación de los instrumentos creados por la ley para controlar y recuperar el incremento en los precios del suelo generado por el anuncio de los proyectos de utilidad pública que promueva la administración, así como otros instrumentos para controlar los precios del suelo en proyectos de renovación urbana. Desde la expedición del documento CONPES 3305 de 2004 se identificó que uno de los cuellos de botella adicionales para poder manejar precios del suelo accesibles, tanto para el sector público como privado, que permitan la habilitación de suelo para VIS, es precisamente la aplicación de la metodología de avalúos para este tipo de proyectos.

La experiencia del Gobierno Nacional a través de las asistencia técnica a las entidades territoriales, en la formulación e implementación de operaciones de renovación urbana que incluyan proyectos de VIS, ha evidenciado cierta dificultad en el desarrollo de los mismos debido a: i) los altos precios del suelo; ii) los altos costos, que representa el cambio y reposición de redes de infraestructura que garanticen la prestación de los servicios de acuerdo con las nuevas densidades propuestas; iii) dificultades en la aplicación de metodologías valuatorias para la implementación de los instrumentos de gestión y financiación de la Ley 388 de 1997; iv) la falta de reglamentación de los instrumentos de planeación, gestión y financiación para operaciones de renovación urbana (anuncio de proyectos, unidades de actuación urbanística, compensaciones, transferencia de derechos, declaratoria de desarrollo prioritario, derecho de preferencia).

Así mismo, no se ha generado una participación activa del sector privado en proyectos de renovación urbana, debido en parte a la falta de incentivos adicionales a la exención tributaria creada a través de la Ley 788 de 2002, así como a la ausencia de incentivos para que el SFV y los recursos de promoción de oferta de las CCF se apliquen en proyectos de renovación y redensificación urbana. Adicionalmente, en los municipios donde se han desarrollado sistemas de transporte masivo no se han desarrollado actuaciones urbanas integrales de renovación urbana alrededor de estos sistemas, que aprovechen los impactos urbanos positivos de estas inversiones.

v. **Ausencia de mecanismos de financiación complementarios al esquema actual de VIS.**

Por el lado de la demanda (hogares), a pesar del significativo avance en financiación de vivienda observado en el período que comprende los años 2006 y 2008, el mayor reto en términos de política habitacional sigue siendo lograr una mayor profundización del sector financiero, focalizada en hogares de bajos ingresos y vinculados a la economía informal. En general, la financiación de vivienda en Colombia se enmarca en la Ley 546 de 1999 y por algunos parámetros establecidos por la Corte Constitucional, en especial a través de la Sentencia No. C-955 de 2000, a través de la cual se condujo a que el crédito hipotecario tuviera que realizarse por fuera de las condiciones de mercado, al conminar a la Junta Directiva del Banco de la República a establecer una tasa máxima de interés para tales créditos, que representara al mismo tiempo la tasa más baja concedida por el sector financiero.

Así, la oferta de financiación de vivienda en Colombia se encuentra segmentada: de un lado, la Banca Especializada en Crédito Hipotecario - BECH, atiende a hogares vinculados a la economía formal con ingresos mensuales superiores a 1.4 salarios mínimos mensuales - SMLM, y el acceso a financiación de este grupo de hogares se incrementa en función positiva del nivel de ingreso. Por otra parte, algunas Fundaciones, Cooperativas, Organizaciones Populares de Vivienda - OPV's y ONGs, atienden de manera limitada y sin capacidad de expansión, a los hogares cuyos ingresos provienen del sector informal.

Con relación a este último segmento, que representa el 70% de la demanda potencial de VIS, debe anotarse que los BECH han empezado a ofrecer, aunque de manera limitada, productos financieros dirigidos a estos hogares pero concentrando su accionar en aquellas familias de ingreso superior a 2 SMLM. En el otro extremo, el grupo de hogares cuyo nivel de ingreso es inferior a 1 SMLM, el acceso a financiación sigue estando limitado a crédito extrabancario. Entre las principales causas de este fenómeno se encuentran: i) un segmento importante de las familias beneficiarias del SFV de FONVIVIENDA tienen limitaciones en la capacidad de endeudamiento por su bajo nivel de ingresos; ii) faltan mecanismos que permitan una adecuada articulación del SFV con el crédito hipotecario; iii) la ingeniería bancaria especializada en análisis de crédito para población informal es costosa, y su costo no se puede transferir a la tasa de interés de manera diferencial; iv) la imposibilidad de encontrar mecanismos

masivos de acceso a crédito para población informal y; v) al existir demanda insatisfecha de vivienda/crédito en estratos altos de la población, el sistema financiero opta por otorgar préstamos para adquisición a familias de mayores ingresos.

V. OBJETIVOS.

A. Objetivo Central:

Ante la situación presentada en el diagnóstico, se busca establecer lineamientos y estrategias que promuevan la **generación y habilitación de suelo suficiente para VIS, dando aplicación a los instrumentos de la Ley 388 de 1997 y 1151 de 2007**, de forma tal que se dinamice la producción de VIS a gran escala, en las ciudades o regiones del país donde se concentra el déficit habitacional.

B. Objetivos Específicos.

Para la generación y habilitación de suelo para VIS en las entidades territoriales, en el marco de la estrategia de Ciudades Amables y los programas integrales del PND 2006-2010, se definieron seis objetivos específicos:

- i. **Consolidar la implementación de los MISN en concordancia con los lineamientos de política establecidos en el presente documento.**
 - a) **Definir lineamientos de política en cuanto a los objetivos, alcance y delimitación de los MISN.**

Desarrollar los lineamientos de política para la implementación, focalización y priorización de los MISN a nivel nacional, en el marco de los objetivos y metas del PND 2006-2010, definiendo la forma de participación de la Nación en los diferentes tipos de MISN para la habilitación de suelo para VIS, los modelos de ejecución y mecanismos de la participación privada y de los propietarios del suelo en la operación, la articulación de las inversiones nacionales en vivienda, agua potable, saneamiento y movilidad en los MISN, vinculación efectiva de otras fuentes de financiación (p.e. Cajas de Compensación Familiar - CCF), y una definición más clara del alcance y los compromisos del Gobierno Nacional frente al anuncio de macroproyectos y sus posibles impactos sobre las dinámicas del mercado inmobiliario. De otra

parte, avanzar en la reglamentación de los MISN asociados a la construcción e incorporación de los SITM, SETP y grandes equipamientos de escala nacional que promuevan la renovación urbana en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010).

b) Articular mecanismos de gestión del suelo y financiación en la implementación de los MISN.

Analizar y establecer la viabilidad para definir esquemas para la aplicación de instrumentos y mecanismos de gestión y financiación del suelo, como la participación en plusvalías y la valorización. Así mismo, y en los casos que se requiera, la aplicación de compensaciones urbanísticas y la expropiación administrativa, establecidos por la Ley 388 de 1997, en la implementación de los MISN.

c) Diseñar esquemas de articulación de las inversiones sectoriales de los niveles nacional y local para la implementación de los MISN.

Diseñar un esquema que garantice la aplicación y focalización del actual sistema de subsidios para VIS, la identificación de inversiones en el tiempo para garantizar los servicios públicos en el momento en que los requiere la población y fuentes de financiación acordes con las políticas sectoriales, como también, buscar articulaciones entre los MISN y las inversiones del programa de transporte urbano y movilidad del PND 2006-2010 en cuanto a SITM y SETP. Lo anterior, en el marco de una *mesa de trabajo* liderada por el MAVDT que involucre los viceministerios de Ambiente, Agua y Saneamiento y Vivienda y Desarrollo Territorial con los Ministerio de Educación, Transporte, Hacienda y Crédito Público y el DNP con el fin de coordinar y articular las inversiones nacionales en la ejecución de los MISN.

d) Propiciar fuentes de financiación para entidades territoriales y el sector privado que garanticen el cierre financiero de los MISN (promoción de oferta).

Analizar y definir esquemas de financiación de oferta con la banca multilateral y local, entre otros, a través de los cuales las entidades territoriales puedan adquirir y habilitar suelo para VIS, y los privados acceder a financiamiento de mercado para la ejecución de los programas de vivienda en el marco de los MISN. Para lo anterior se debe establecer un modelo de negocio a través del cual se garantice la participación privada y de los propietarios del suelo en los MISN, generando reglas claras e incentivos para los mismos.

ii. **Crear incentivos para la generación de suelo para VIS por parte de las entidades territoriales.**

Definir incentivos para los municipios y distritos que localicen terrenos suficientes para atender las necesidades de VIS durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, y que definan metas y objetivos de mediano plazo y las estrategias y recursos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente en su respectivo plan de desarrollo, de conformidad con lo previsto en los artículos 38 de la Ley 152 de 1994 y 18 de la Ley 388 de 1997.

iii. **Brindar asistencia técnica a las entidades territoriales para la generación de suelo habilitado para VIS e infraestructura de servicios públicos a través de la aplicación de los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997.**

Desarrollar la estrategia de asistencia técnica definida por la Dirección de Desarrollo Territorial del MAVDT para la habilitación de suelo para VIS mediante la implementación de procesos de acompañamiento técnico para garantizar la ejecución del POT o su correspondiente revisión y ajuste. Esta asistencia tiene como propósito: i) articular las decisiones de los MISN con lo establecido en los planes de ordenamiento; ii) garantizar que los POT establezcan los instrumentos de gestión del suelo necesarios para la construcción de VIS y de infraestructura de servicios públicos, iii) garantizar que los POT determinen las normas y procedimientos que orienten el cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo en planes parciales, o de licencias de urbanización, que deben destinarse al desarrollo de programas de VIS o VIP (Artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 y el Decreto 4259 de 2007); iv) la definición de los suelos objeto de los porcentajes a través de la revisión y ajuste de los POT; y, v) fortalecer la toma de decisiones en cuanto a las inversiones sectoriales tales como: agua potable, saneamiento básico, ambiente, vivienda e infraestructura urbana, las cuales deben estar articuladas en los respectivos POT.

Los municipios beneficiarios de asistencia técnica se seleccionarán principalmente con los siguientes criterios: i) ciudades y regiones urbanas⁸ con altos niveles de déficit habitacional,

⁸ La mayoría de los habitantes de Colombia se localizan en zonas urbanas (32.7 millones de habitantes que corresponden al 72% de la población nacional). En términos espaciales, estos asentamientos se localizan en su mayoría a lo largo de tres ejes urbanos en las regiones andina, atlántica y sur occidente, con una progresiva conurbación y *metropolización* alrededor de las grandes ciudades, conformando “*Regiones Funcionales*” en razón a los altos niveles de movilidad intermunicipal, que han acelerado los procesos de urbanización (Dirección de Desarrollo Territorial DDT, MAVDT, 2009).

ii) municipios donde se están formulando o implementando MISN y, iii) municipios que soliciten la asistencia técnica motivadas por la generación de un proyecto de alto impacto para el desarrollo territorial del municipio y la región. Para lo anterior, con los recursos disponibles se fortalecerán los Programas de Gestión del Suelo y de Asistencia Técnica a Municipios y Regiones del MAVDT.

iv. **Promover la implementación de proyectos de renovación y redensificación urbana que habiliten suelo para VIS a través de la aplicación de los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997.**

Fortalecer el Grupo de Proyectos Especiales (Renovación Urbana) de la Dirección de Desarrollo Territorial del MAVDT y la consolidación de los Laboratorios de Gestión Urbana⁹ con el fin de adelantar trabajos relacionados que conduzcan a la formulación de una política de renovación urbana con prioridad en la habilitación de suelo para VIS. Para ello el Grupo de Proyectos Especiales de la DDT adelantará las siguientes acciones: i) identificar mecanismos para controlar precios del suelo en zonas con tratamiento de renovación urbana; ii) apoyar la reglamentación y la asistencia técnica en la aplicación de los instrumentos: anuncio de proyecto, compensaciones, transferencia de derechos, declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria, derecho de preferencia, e instrumentos para hacer efectivo el reparto de cargas y beneficios, como la integración inmobiliaria; iii) asistir técnicamente en la aplicación de la metodología de avalúos para proyectos de renovación urbana; iv) evaluar los incentivos creados para garantizar la participación del sector privado en proyectos de renovación urbana; v) estudiar la posibilidad de incluir en los planes de inversiones de las empresas de servicios públicos las obras de infraestructura para acueducto y alcantarillado en zonas de renovación y redensificación urbana, y vi) estudiar la adopción de nuevos incentivos tributarios nacionales, así como incentivos para que el SFV y los recursos de promoción de oferta de las Cajas de Compensación Familiar se apliquen en proyectos de renovación o redensificación urbana.

⁹ El apoyo a la gestión urbanística de los procesos de renovación urbana se lleva a cabo a través del Programa de Renovación Urbana del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT, a través de la Dirección de Desarrollo Territorial. La metodología de asistencia técnica se enfoca en generar Laboratorios de Gestión Urbana y el acompañamiento técnico al desarrollo de procesos que incluyan el reciclaje de estructuras, la formulación de proyectos de renovación urbana en centros históricos y sobre los corredores de los Sistemas Integrados de Transporte Masivo, y la formulación de planes parciales de renovación urbana (<http://www.minambiente.gov.co/contenido/contenido.aspx?catID=96&conID=169>)

De otra parte, el Comité Técnico de Competitividad de la Cadena de la Construcción y el Consejo Superior de Vivienda serán instancias intersectoriales de seguimiento a la renovación urbana, promoviendo especialmente la vinculación efectiva del sector privado a estas iniciativas.

v. **Desarrollar mecanismos de financiación complementarios al esquema actual de VIS.**

Para atender las dificultades que presentan los hogares en materia de financiación de las viviendas, y en cumplimiento de la Ley 1151, se constituirá una *Mesa de Expertos* con carácter integral a los temas habitacionales, a través de la cual se realice un análisis de los principales temas que afectan al sector con el fin de hacer propuestas al Gobierno nacional para mejorar las condiciones de acceso a crédito habitacional de los hogares de bajos ingresos y vinculados a la economía informal.

VI. LINEAMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO Y GENERACIÓN DE OFERTA DE VIS.

A. Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN¹⁰.

i. Los Macroproyectos como instrumento complementario a la Política de Vivienda y sus características.

En el marco de la Estrategia Ciudades Amables y el Decreto 4260 de 2007, los Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial de determinados municipios, distritos, áreas metropolitanas o regiones del país. Así mismo, los MISN se conciben como intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional que buscan aumentar en forma coyuntural y rápida la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda, con énfasis

¹⁰ Todas las referencias a los macroproyectos deben entenderse en el marco de lo dispuesto en la Ley 1151 de 2007 y el Decreto 4260 de 2007 que reglamenta la materia. Los aspectos que modifiquen los procedimientos y características de los macroproyectos aplicarán a las futuras adopciones de MISN en el territorio nacional, previo ajuste de la reglamentación correspondiente.

en VIS y VIP, en los municipios y distritos del país donde se concentra el déficit habitacional¹¹ y se han encontrado dificultades para disponer de suelo para los mismos. **Los Macroproyectos son un instrumento de gestión excepcional que no reemplaza los demás instrumentos de gestión del suelo establecidos por la Ley 388 de 1997.** Por consiguiente es importante aclarar que para la habilitación de suelo urbano o de expansión no vinculado a Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN, por parte de las entidades territoriales y el sector privado, se deben aplicar los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997, para lo cual el presente documento define lineamientos para su fortalecimiento.

Así mismo, los Macroproyectos tienen como propósito generar impactos positivos macroeconómicos tales como incentivar el crecimiento del PIB de edificaciones y de la construcción, aumentar la oferta de empleo en los sectores asociados a la construcción y por consiguiente la disminución de los niveles de pobreza. Adicionalmente, con los MISN se busca optimizar el impacto urbano de las grandes inversiones en infraestructura (SITM, Aeropuertos, etc.) que realizan las ciudades con el Apoyo del Gobierno Nacional. Conforme a lo anterior, la naturaleza y características de los MISN – enfocados a VIS – se describen a continuación (Tabla 2).

Tabla 2. Características de los Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN.

CARACTERÍSTICAS
Los Macroproyectos deberán promover el diseño y ejecución de proyectos integrales que contemplen la habilitación de suelo para vivienda de interés social, la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes viales de integración urbana, zonal y local, espacios públicos y equipamientos colectivos; desarrollando asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental. Así mismo, los Macroproyectos deberán promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades y su articulación con los sistemas de movilidad regional*.
Proyectos de gran escala con un componente principal de vivienda prioritaria y social, en general, cuya magnitud mínima está definida en función del déficit de vivienda social registrado por el censo general de 2005 y de los recursos disponibles para su desarrollo.
Son proyectos integrales que contemplan la habilitación de suelo para VIS dentro de un desarrollo con diversidad de estratos y actividades, la provisión completa de servicios públicos domiciliarios, redes viales, espacios públicos y equipamientos de escala urbana, zonal y local, que promuevan la integración urbana, el desarrollando asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental y generen dinámicas urbanas que fomenten la consolidación futura del barrio,

¹¹ “El Macroproyecto deberá proveer suelo para desarrollar un número de viviendas de interés social que no podrá ser inferior al (1%) del número de hogares existentes en los municipios o distritos objeto del macroproyecto, de conformidad con las estadísticas del DANE”. (Artículo 1. Decreto 4260 de 2007).

bajo los criterios de ciudades compactas y sostenibles del CONPES 3305 de 2004 y la estrategia Visión Colombia Segundo Centenario:2019.

Su localización y organización interna debe promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades, y su articulación con los sistemas de movilidad regional. Por lo tanto, deben articularse claramente con el desarrollo de la ciudad, de acuerdo con las perspectivas de ordenamiento previstas en el POT y con la dinámica regional.

*Decreto 4260 de 2007. Fuente: MAVDT (2009)

ii. Tipos de MISN y responsables.

Los Macroproyectos se clasifican en 3 grandes grupos de acuerdo a su iniciativa: i) pública nacional, ii) pública local, y, iii) iniciativa particular (Tabla 3).

Tabla 3. Tipos de macroproyectos.

Etapas o Fases	Tipo De Macroproyecto		
	Públicos Nacionales	Público Privados Entidades Territoriales*	Promotores Privados
Identificación y promoción	Gobierno Nacional.	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas municipal o distrital y/o los privados.	Gobierno nacional con base en estudios y propuestas de los particulares.
Focalización geográfica	Municipios que presentan alto déficit de vivienda social y con dificultades para promover programas de VIS, según criterios de priorización y focalización.	Ciudades priorizadas.	Ciudades priorizadas.
Formulación	Gobierno Nacional	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por las entidades territoriales y/o los privados.	Gobierno Nacional con base en estudios y propuestas presentadas por los particulares.
Adopción	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.	Gobierno nacional. DTS y resolución previa aprobación estudios según Decreto 4260/07.
Ejecución	Gobierno nacional con participación de los aportantes.	Entidades Territoriales con posible participación del Gobierno Nacional y los privados según esquema de gestión del Macroproyecto.	Promotores privados con posible participación del Gobierno Nacional y las Entidades Territoriales según esquema de gestión del Macroproyecto.

* Las Gobernaciones podrán gestionar MISN en asocio con los municipios o distritos. Por lo tanto, podrán participar en su identificación (suelo), formulación y ejecución (aportes de recursos: subsidios y otros).

Fuente: MAVDT (2009)

iii. **Priorización de los MISN.**

Para la priorización de los Macroproyectos el Gobierno Nacional reglamentará a través del MAVDT los criterios correspondientes. No obstante, se recomienda al MAVDT tener en cuenta los siguientes criterios:

1. *Priorización de municipios:* Distritos, municipios o regiones que requieren atención prioritaria por concentrar el déficit de vivienda, tanto por el déficit de vivienda existente como por su crecimiento, así como aquellas ciudades que han sido priorizadas a través de Documentos CONPES.
2. *Localización del MISN dentro del municipio o distrito,* con el fin de promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades, y su articulación con los sistemas de movilidad regional.
3. *Características básicas de los MISN,* que establecen criterios de selección en términos de tamaño y tipo de solución de vivienda, los cuales podrán ser determinados por el MAVDT.

1. **Priorización de municipios (focalización geográfica).**

Para la localización de Macroproyectos el Gobierno Nacional reglamentará a través del MAVDT el grupo de entidades territoriales en donde se concentra el déficit habitacional nacional, dentro de las cuales el Gobierno Nacional podrá desarrollar MISN. Para esta priorización se considerarán tres elementos básicos: i) el déficit de vivienda existente en el municipio; ii) la demanda generada por los nuevos hogares producto del crecimiento poblacional proyectado (período 2005 – 2019); iii) la agrupación de los municipios en áreas urbanas, formadas por las áreas metropolitanas constituidas legalmente y las aglomeraciones urbanas reconocidas por los análisis, pero que no se han constituido como área metropolitanas; iv) y los municipios que presentan altos índices de necesidades básicas insatisfechas NBI.

2. **Localización del MISN.**

El macroproyecto deberá localizarse en un área que: i) no tenga restricciones ambientales ni agrológicas; ii) apoye el desarrollo compacto de la ciudad y de la aglomeración

urbana en su conjunto, en concordancia con el modelo de ordenamiento adoptado por el (los) POT (s); iii) tenga la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público; iv) evite la ocupación de cinturones verdes o zonas no urbanizables que se han conservado para controlar el desarrollo disperso, v) evite la generación de áreas potencialmente urbanizables entre el desarrollo existente y el MISN, que no están reglamentadas y que pueden promover desarrollos informales o generar incremento en los costos del suelo en zonas aledañas y vi) permita acceso fácil a los ciudadanos desde su vivienda al trabajo, los servicios y los equipamientos.

3. Características básicas de los MISN.

Sin perjuicio de los Macroproyectos actualmente en desarrollo, es importante revisar las siguientes características en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 4260 de 2007:

- *Porcentaje mínimo de VIS y VIP.* Todo macroproyecto deberá destinar un porcentaje importante del Área Útil en viviendas para el desarrollo de VIS y/o VIP. Conforme a los estándares que defina el MAVDT, estos porcentajes de VIS deben ser mayores cuando los MISN reciben aportes del Gobierno Nacional.
- *Densidades y cesiones.* Todo macroproyecto deberá establecer una densidad sobre el área neta urbanizada que promueva el uso eficiente del suelo y porcentajes de cesiones que garanticen la generación de áreas importantes para espacio público. Conforme a lo anterior, el MAVDT promoverá en los MISN los desarrollos multifamiliares, trifamiliares y/o bifamiliares, garantizando así el mayor aprovechamiento del suelo vinculado al MISN.

iv. Condiciones para acceder a recursos de la Nación.

Sin perjuicio de los recursos ya asignados a los Macroproyectos actualmente en desarrollo, para considerar la posibilidad de contar con recursos de la Nación, además de cumplir con los requisitos descritos en los apartes anteriores y en las normas vigentes, se recomienda que el MAVDT tenga en consideración los siguientes criterios:

- Tengan impacto importante en la reducción del déficit habitacional local y nacional.
- Apoyen la consolidación del modelo urbano definido en el POT vigente.

- Propongan soluciones de vivienda con las características y precios más bajos de venta a través de un esquema de subsidios cruzados con las áreas rentables del MISN.
- Propongan un mayor número de viviendas VIP que las exigidas para todos los MISN.
- Tengan posibilidad inmediata en la construcción de obras de infraestructura tales como la prestación de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico y energía eléctrica, según la gestión realizada por el municipio como responsable de dichos servicios.
- Tengan facilidad de conexión con las redes existentes para la prestación del servicio de transporte público eficiente hacia los centros de empleo y servicios.
- Tengan aportes en suelo o infraestructura del municipio o distrito donde se ubique.
- Tengan como población objetivo de manera prioritaria a población desplazada o de SISBEN 1, vinculados a Ahorro Voluntario Contractual - AVC y/o con SFV del Gobierno Nacional.
- Propongan el desarrollo de proyectos productivos como actividades generadoras de ingresos para la población futura.

v. **Articulación con los instrumentos de política en agua, educación, vivienda e infraestructura.**

Para garantizar un adecuado proceso de urbanización del suelo identificado para desarrollar los MISN es necesario contar con una adecuada articulación de las políticas sectoriales que brindan los insumos básicos para garantizar el éxito de estos procesos. Esta articulación garantiza la factibilidad de los MISN debido a que se logra una ejecución ágil y coordinada de las inversiones sectoriales, así como un mayor impacto de las mismas en la habilitación del suelo, generación de oferta de VIS, y provisión servicios sociales básicos.

Vivienda

Para garantizar la demanda para los MISN, se debe articular este programa con los demás instrumentos financieros para VIS que promueve el Gobierno Nacional, entre los cuales destacamos:

- **Esquemas de Ahorro Voluntario Contractual - AVC:** es la principal estrategia de la política VIS para ampliar el acceso a financiación de vivienda para los hogares informales de bajos ingresos. Hasta el momento en el esquema ofrecido por el Fondo Nacional de Ahorro se han

vinculado cerca de 420.000 hogares, de los cuales el 75% tiene ingresos inferiores a 2 SMLM. El crédito promedio aprobado hasta el momento es de 19 millones, lo cual genera al hogar un gran potencial de volverse demanda efectiva para los MISN. Para esto, se deben establecer alianzas entre el FNA, otras entidades financieras que ofrezcan productos similares y los promotores de los MISN (entidades territoriales y/o sector privado) para canalizar recursos a los hogares ya vinculados, así como a los hogares que compondrán la nueva demanda de estos procesos. Los hogares vinculados a la AVC con crédito aprobado deben ser priorizados dentro de la demanda de los MISN; especialmente en los MISN de iniciativa pública del Gobierno Nacional y los MISN de iniciativa de las entidades territoriales.

- Programa de subsidios de las Cajas de Compensación Familiar - CCF y Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía: estas entidades entregan subsidios a la demanda de hogares formales, que podrían aplicar a los MISN cuando en estos se definen diferentes tipos de VIS, con el propósito de garantizar la sostenibilidad de los proyectos. En complemento, las CCF también pueden vincularse a través de los recursos de promoción de oferta que cada año destinan de sus Fondos de Vivienda de Interés Social – FOVIS.
- Convenio VIS con el sector financiero: el Gobierno Nacional ha firmado tres convenios con el sector financiero para destinar recursos a VIS que se puede cumplir bajo tres modalidades: i) desembolso de créditos VIS a hogares; ii) desembolso de crédito a constructores y; iii) adquisición de títulos hipotecarios VIS o CDT's de FINDETER. De esta forma, para ampliar los mecanismos de financiación se podría incluir en los próximos convenios la posibilidad de que la inversión en MISN se realice a través de instrumentos que se desarrollen a través de fiducias mercantiles.
- Crédito constructor y línea de intermediación VIS de FINDETER: a través de estos dos instrumentos FINDETER se puede vincular activamente a los MISN, tanto por el lado de la demanda a través del fondeo a entidades que otorguen créditos VIS, como por el lado de la oferta con créditos constructor para empresas privadas o entidades territoriales. En este sentido, se viene analizando la forma de incorporar nuevos intermediarios financieros que logren llevar los recursos de la banca a los hogares con ingresos inferiores a los 2 SMLMV, principalmente. Cabe resaltar, que uno de los principales problemas que plantean estos nuevos intermediarios financieros es el fondeo de sus operaciones. Por lo cual, se plantea reestructurar y dinamizar la línea de redescuento VIS de FINDETER para lograr que sus

recursos sean otorgados a éstos intermediarios con el objeto de aumentar las colocaciones de créditos VIS a los hogares de bajos ingresos.

- SFV para población desplazada: el Gobierno nacional promoverá los ajustes legales necesarios para que los beneficiarios de los subsidios asignados por Fonvivienda para atender a población en situación de desplazamiento, autoricen su desembolso a favor de los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional y en el marco de los mismos se les asignarán las viviendas construidas, a título de subsidio en especie, aún cuando el valor de las mismas sea superior al valor del subsidio asignado inicialmente en dinero. Para lo anterior, el Gobierno Nacional reglamentará la asignación del SFV para población en situación de desplazamiento en el marco de los MISN.

Agua potable y saneamiento básico

El suministro de estos servicios se convierte en la mayoría de los casos en uno de los condicionantes de cualquier proyecto VIS, y para el caso de los Macroproyectos en una determinante fundamental. De esta forma, cuando los terrenos seleccionados para el desarrollo de un Macroproyecto no se encuentran dentro de la zona servida por el operador del servicio o cuando el suministro de este para el nuevo asentamiento definido sobrepasa la disponibilidad ofrecida por la empresa, debe estructurarse una solución institucional y financiera que permita la dotación de servicios públicos básicos, previo al anuncio del Macroproyecto, explorando alternativas tales como:

- Etapas: estudiar la financiación del proyecto por etapas, permitiendo una mayor viabilidad para los macroproyectos en la medida en que se vaya requiriendo la infraestructura.
- Plan de Inversiones de Acueducto y Alcantarillado: con el propósito de aplicar, entre otros, los principios de neutralidad y solidaridad y de evitar cargar el costo de extensión de las redes pertinentes de manera exclusiva al macroproyecto, se debe explorar en primera instancia que tales costos se incluyan dentro del plan general de inversiones de la empresa prestadora de los servicios de conformidad con “la metodología tarifaria para regular el

cálculo de los costos de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado”¹². De esta forma, la empresa prestadora del servicio deberá proceder a realizar los ajustes pertinentes al estudio tarifario, particularmente los correspondientes al Valor Presente de la Demanda¹³ para la priorización de las inversiones de acuerdo con normas ya establecidas por la autoridad regulatoria¹⁴.

- Contratos de Aportes Reembolsables: esta modalidad se ha venido aplicando de manera puntual en algunas ciudades y está basado en un contrato que firma el constructor con la Empresa de Servicios Públicos, mediante el cual el primero se compromete a realizar las obras de infraestructura necesarias para extender las redes de acueducto y alcantarillado hasta el proyecto, bajo los diseños y seguimiento de la ESP, y la Empresa se compromete a reconocer en un periodo de tiempo acordado el monto de estas inversiones.
- Plan Departamental de Agua - PDA: dado que este instrumento canaliza las inversiones públicas en el sector proveniente de fuentes como el Presupuesto General de la Nación, Regalías Directas e Indirectas, el Sistema General de Participaciones de los departamentos y municipios, y los aportes de la Corporaciones Autónomas Regionales, los recursos requeridos para la infraestructura de agua y saneamiento de los MISN pueden provenir de la priorización que se realice bajo este esquema, de conformidad con los aportes de las entidades territoriales vinculadas.
- FINDETER: en el marco de la estrategia definida para el financiamiento del sector de agua potable y saneamiento básico, FINDETER puede vincularse con el desarrollo de los MISN a través de sus líneas de redescuento tradicionales. En complemento, en conjunto con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, estudiarán la posibilidad de crear una subcuenta especial en el Fondo de Inversiones para el Agua¹⁵ destinada a financiar las inversiones en agua y saneamiento que se requieran para el desarrollo de los Macroproyectos.

¹² Resolución CRA 287 de 2004, Art. 25: *Costo Medio de Inversión*.

¹³ Resolución CRA 287 de 2004, Art. 29: Horizonte de Proyección del Consumo, y Art. 30: Criterios para la estimación del Valor Presente de la Demanda (*VPD*).

¹⁴ Resolución CRA 276 de 2004. Plan de Inversiones de las empresas prestadoras. Priorización. Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Bogotá.

¹⁵ Esquema Fiduciario que administra los recursos de los Planes Departamentales de Agua PDA.

Educación

El Ministerio de Educación Nacional MEN tendrá en cuenta las ciudades en donde se programa el desarrollo de MISN, con el propósito de articular la asignación de los recursos de las diferentes fuentes del sector para la construcción y dotación de infraestructura educativa (Programa Megacolegios, Recursos Ley 21 de 1982 y Fondo Nacional de Regalías). A través de los MISN se dispondrá el suelo habilitado para la implantación de la infraestructura educativa, previo análisis de la demanda de cada proyecto. En complemento, se apoyarán los esquemas para vincular al sector privado en el desarrollo y operación de infraestructura educativa.

Red Juntos

La Red JUNTOS¹⁶ es una de las estrategias centrales para la Reducción de la Pobreza y la Desigualdad en Colombia, la cual tiene como propósito que las familias reciban un acompañamiento familiar¹⁷, por medio de un *cogestor* social, quien se encarga de hacer la articulación entre la familia y el Estado, asesorándolas para que alcancen 45 Logros Básicos¹⁸ (LB), en el marco de nueve (9) dimensiones. Dado que los hogares que se encuentran en déficit de vivienda, en su gran mayoría, presentan condiciones de pobreza y pobreza extrema, la articulación de los esfuerzos de la estrategia Red Juntos con los lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda, permitirá maximizar el impacto de dichas políticas del Gobierno Nacional, dado que de entrada estos hogares alcanzan las condiciones de habitabilidad, facilitando así el desarrollo de los demás componentes de la Red. Para lo anterior, se propone desarrollar una estrategia de coordinación y focalización en las ciudades del país donde se desarrollen los Macroproyectos, identificando las familias vinculadas a los MISN que puedan acceder a los programas de apoyo a las dimensiones establecidas en las Red Juntos.

¹⁶ Es una estrategia de intervención integral y coordinada de los diferentes organismos y niveles del Estado, que tiene por objetivo general, apoyar a las familias que viven en pobreza externa y que se encuentren en situación de desplazamiento a superar su estado y mejorar su calidad vida, a través del fortalecimiento y la construcción de capacidades para promover su propio desarrollo.

¹⁷ El acompañamiento familiar está definido por un periodo de cinco (5) años.

¹⁸ Los Logros Básicos son el conjunto de condiciones deseables, que una familia en extrema pobreza debe alcanzar para superar su situación y mejorar su calidad de vida. Todas las familias deben alcanzar 44 logros Básicos. El Logro 45 sólo es de cumplimiento para las familias en situación de desplazamiento.

Movilidad

Con el fin de garantizar la accesibilidad y la movilidad (transporte público) de las áreas desarrolladas a través de MISN con la ciudad, las entidades territoriales, gestoras y ejecutoras de los sistemas de transporte público tales como SITM, SITP y SETP contemplarán la:

- Articulación con los sistemas de transporte público existente: como parte de la implementación de los SITM, SITP y SETP, según sea el caso, se estimarán los medios de transporte público que brindarán este servicio a la futura población (residente o flotante) en las áreas que se incorporen al perímetro urbano a través de MISN (ej. rutas alimentadoras provenientes de las estaciones, terminales y portales de los sistemas de transporte más cercanas al MISN).
- Ampliación sistemas de transporte: en el marco de los estudios de preinversión y estructuración técnica para la implementación de los SITM, SITP y SETP, según sea el caso, se estimarán los medios de transporte que integrarán las áreas desarrolladas a través de MISN con las proyecciones de los proyectos de transporte previstos en dichos sistemas.

vi. **Reglamentación y desarrollo de los MISN asociados a infraestructura.**

Con el fin de garantizar la incorporación de los SITM, SETP y grandes equipamientos urbanos de carácter nacional que promuevan la renovación urbana en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1151 de 2007 (PND 2006-2010), se implementarán actuaciones urbanas integrales a través de los MISN asociados a infraestructura con el apoyo técnico y financiero de la Nación. En tal sentido, será necesario utilizar mecanismos que garanticen la vinculación de los propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y empresarios interesados en el desarrollo urbano, formulando proyectos de interés para todas las partes asociadas, los cuales podrán aplicar los mecanismos de gestión y financiación previstos en la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo resultados del estudio que recomienda desarrollar el presente documento.

B. Incentivos para la habilitación de suelo para VIS.

En consideración a lo definido por el artículo 6 de la Ley 1151 de 2007, a continuación se definen los incentivos que podrá tener en cuenta la reglamentación del Gobierno Nacional para los municipios y distritos que localicen terrenos suficientes para atender las necesidades de

VIS y definan objetivos, estrategias, metas y recursos de mediano plazo para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente en su respectivo Plan de Desarrollo, en aplicación de la Ley 388 de 1997.

i. **Objeto.**

En desarrollo de las políticas de desarrollo urbano y VIS del Gobierno Nacional, se establecen estímulos para los municipios y distritos que localicen terrenos suficientes para atender las necesidades de VIS durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, y definan las metas y objetivos de mediano plazo y las estrategias y recursos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente en su respectivo Plan de Desarrollo, de conformidad con lo previsto en los artículos 38 de la Ley 152 de 1994 y 18 de la Ley 388 de 1997. Los estímulos que se describen a continuación también se aplicarán a municipios o distritos en donde se desarrollen Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN o en aquellos donde se adelanten acciones efectivas para la disminución de trámites asociados a la habilitación de suelo y generación de oferta de VIS.

ii. **Cobertura.**

Con el fin de priorizar y focalizar los esfuerzos desde las entidades del orden nacional, y de conformidad con el Parágrafo 1° del Artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los estímulos definidos podrán aplicar en los municipios seleccionados por el MAVDT en la Resolución 461 de 2006¹⁹ o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No obstante lo anterior, la reglamentación de este incentivo podrá definir otros criterios para definir su cobertura.

iii. **Municipios beneficiarios.**

El MAVDT, conjuntamente con el DNP, definirá la metodología²⁰ para certificar a los municipios que cumplan con la incorporación en sus Planes de Desarrollo Municipal PDM y Planes de Ordenamiento Territorial POT, metas mínimas y terrenos y recursos suficientes para VIS. Para la definición de esta metodología se expedirán los actos administrativos

¹⁹ “Por la cual se definen los municipios dentro del área de influencia de las ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes”.

²⁰ Dado el hecho que las entidades territoriales cuentan actualmente con sus respectivos Planes de Desarrollo adoptados, entre los mecanismos de verificación que empleará el MAVDT se encuentran: i) plan de inversiones anual, ii) desarrollo de programas específicos, ii) incorporación del componente VIS en los procesos de revisión y ajustes de los POT.

correspondientes, y por consiguiente, se recomienda tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- Las entidades territoriales que apliquen los porcentajes de VIS y VIP en concordancia con el Decreto 4259 de 2007, así como aquellas ciudades que definan MISN.
- La estimación del déficit municipal de vivienda del DANE.
- La estimación de la formación de hogares.
- La magnitud de los terrenos calificados para VIS en suelo urbano y de expansión urbana.
- La definición de las densidades de VIS.
- La cuantificación de las unidades de vivienda que se pueden desarrollar en los suelos clasificados para el desarrollo de programas y proyectos de VIS.
- Los recursos incorporados en el Plan de Desarrollo Municipal para el desarrollo de programas y proyectos de VIS.
- La definición de áreas para la habilitación de suelo para VIS en tratamiento de renovación urbana.
- Aplicación de medidas para reducción de trámites asociados a la habilitación de suelo y producción de VIS.

iv. **Incentivos definidos.**

Los incentivos que el Gobierno Nacional ha identificado preliminarmente son los siguientes (Tabla 4):

Tabla 4. Sector e incentivos para la generación de suelo.

SECTOR	INCENTIVOS
Vivienda de Interés Social	- El MAVDT otorgará un mayor puntaje en el proceso de calificación de los proyectos VIS presentados por los municipios beneficiarios de incentivos en las bolsas concursables, para lo cual ajustará la reglamentación correspondiente.
Agua potable y saneamiento básico	- En la programación de las inversiones definidas en los PDA, se incluirá como criterio de priorización para la asignación de recursos públicos la certificación que establezca el MAVDT con el fin de definir los municipios beneficiarios.
Educación	- El Ministerio de Educación podrá incluir dentro de los criterios de priorización para la destinación y asignación de sus aportes, la financiación de proyectos de ampliación o creación de nuevas sedes de infraestructura educativa. Lo anterior, con el fin de garantizar la oferta del servicio educativo en zonas en las que se desarrollen MISN, certificados por el MAVDT, previo estudio de oferta y demanda educativa, presentado por la entidad territorial

	certificada en educación.
Cultura, recreación y deportes	- El Gobierno Nacional, a través de COLDEPORTES, podrá cofinanciar proyectos de adecuación, mantenimiento y construcción de escenarios deportivos y recreativos con recursos del Programa de Infraestructura (convocatorias anuales a entidades territoriales) o del Programa de Desarrollo del Deporte y la Recreación.
Fondo Nacional de Regalías FNR	- Dentro de los criterios de identificación y viabilización para el financiamiento de infraestructura de servicios públicos, educativa, de salud y vial, los ministerios sectoriales darán prioridad a los municipios o distritos que desarrollen MISN, para la selección y presentación de proyectos ante el Consejo Asesor de Regalías.

En complemento a lo anterior, es importante resaltar que para compensar la localización de VIS, la normatividad de la Bolsa de Agua Potable y Saneamiento Básico del Sistema General de Participaciones (Ley 1176 de 2007) incluyó un estímulo indirecto en los criterios de distribución de los recursos de municipios y distritos (población atendida y balance del esquema solidario), en el cual se reconoce la carga que por concepto de subsidios a la demanda en acueducto, alcantarillado y aseo representa el desarrollo de proyectos de vivienda para hogares de bajos ingresos.

v. **Vigencia de la certificación.**

La certificación definida por el MAVDT tendrá una vigencia correspondiente al período constitucional de los alcaldes municipales o distritales, y se podrá aplicar para los demás sectores que defina el Gobierno Nacional. No obstante, los municipios podrán solicitar la revisión de este proceso cuando se realice un ajuste de los POT.

VII. PLAN DE ACCIÓN.

Todas las actividades asignadas en el Plan de Acción se deben entender sin perjuicio de los actos administrativos que se deban expedir tanto por los respectivos Ministerios como por el Gobierno Nacional.

A. Para consolidar la implementación de los Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN (objetivo específico i).

Las acciones puntuales a desarrollar para promover la implementación de los MISN a nivel nacional y contribuir a la generación de suelo habilitado para VIS, son las siguientes:

Como productos, el MAVDT coordinará la adopción de doce (12) MISN asociados a la generación de suelo para VIS, de los cuales por lo menos cinco (5) estarán implementados con apoyo financiero del Gobierno Nacional. Con lo anterior, se cumple la meta de la estrategia de Ciudades Amables del PND 2006-2010, que planteó formular e implementar con el apoyo de la Nación por lo menos ocho (8) macroproyectos, de los cuales cinco (5) estarán asociados a la generación de suelo para VIS.

▪ **Para complementar la normativa nacional vigente en cuanto al alcance y delimitación de los MISN (objetivo específico i.a.)**

El MAVDT adoptará la focalización y priorización de los MISN de acuerdo con los criterios que se definen en los lineamientos de política del presente documento, así como los procedimientos y responsables de aprobar los estudios y propuestas de los MISN al interior del MAVDT.

El MAVDT expedirá antes del 30 de septiembre de 2009 un decreto reglamentario de la Ley 1151 de 2007 para definir la figura de MISN asociados a infraestructura.

El MAVDT expedirá antes del 30 de junio de 2009 una Resolución a través de la cual se definirá la focalización geográfica de los MISN en el territorio nacional, para lo cual contará con el apoyo del DNP.

▪ **Para articular los mecanismos de gestión del suelo y financiación en la implementación de los MISN (objetivo específico i.b.)**

El MAVDT desarrollará durante el segundo semestre de 2009 un estudio que recomiende los procedimientos a tener en cuenta para la articulación de los instrumentos de gestión del suelo y financiación de la Ley 388 de 1997 a los MISN.

- **Para propiciar fuentes de financiación a las entidades territoriales y el sector privado que garanticen el cierre financiero de los MISN (objetivo específico i.c.)**

El MAVDT realizará las siguientes acciones durante el segundo semestre de 2009:

- a) Gestionar recursos con la banca multilateral para la financiación de MISN. El MAVDT, con el apoyo técnico del DNP, estudiará la viabilidad para la estructuración de una operación de crédito con la banca multilateral (préstamo de inversión sectorial), para apoyar la financiación y estructuración de los MISN.
- b) Brindar insumos y asistencia técnica para la implementación de MISN a través de la elaboración de estudios técnicos con el apoyo de la Banca Multilateral y Agencias Internacionales en: i) estudios de mercados de suelo, infraestructura primaria, gestión ambiental y mitigación de riesgos, y; ii) estudio para el desarrollo de un modelo de financiación a constructores y para el acceso al mercado de capitales.
- c) Desarrollar una vitrina inmobiliaria que permita apalancar recursos que garanticen el cierre financiero de los MISN en desarrollo.

- **Para diseñar esquemas de articulación de las inversiones sectoriales de los niveles nacional y local para la implementación de los MISN (objetivo específico i.d.)**

El MAVDT realizará las siguientes acciones durante el tercer trimestre de 2009:

- a) Conformar un comité interno con representantes de los tres viceministerios para el seguimiento de la articulación de las políticas sectoriales de Agua, Vivienda y Ambiente.
- b) A través del Viceministerio de Agua y Saneamiento y la Comisión Reguladora de Agua Potable - CRA, revisará el marco normativo la figura de contratos de aporte reembolsable, realizando los ajustes pertinentes para su implementación (Octubre de 2009).

c) A través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial expedirá la reglamentación necesaria para articular el Programa Nacional de SFV con los MISN, con especial énfasis en los subsidios destinados a la población desplazada²¹ (Julio de 2009).

d) Articulará la demanda de hogares del Programa de Ahorro Voluntario Contractual del FNA y otras entidades financieras, con los Macroproyectos en implementación (Julio de 2009).

e) El Ministerio de Educación Nacional MEN en conjunto con el MAVDT definirá la estrategia de priorización y articulación de los recursos del proyecto de construcción, dotación y concesión educativa, como de los proyectos que se puedan ejecutar por otras fuentes, en los MISN identificados, anunciados y adoptados (Agosto de 2009).

f) El Ministerio de Transporte conjuntamente con el MAVDT establecerán las directrices para la integración de los sistemas de transporte público (SITM y SETP) con los MISN. (Agosto de 2009).

g) A través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial se reglamentará las condiciones para generar habilitación de suelo y oferta de vivienda en los MISN que se desarrollen en entidades territoriales receptoras de población en situación de desplazamiento. (Julio de 2009).

B. Para crear incentivos para generar suelo habilitado para VIS por parte de las entidades territoriales (objetivo específico ii.)

El MAVDT, con el apoyo del DNP y de los Ministerios de Educación y Cultura expedirá antes del 15 de junio de 2009 un decreto reglamentario de la Ley 1151 de 2007, a través del cual se determinen los incentivos para el desarrollo urbano y la habilitación de suelo para VIS definidos en el presente documento y desarrollará una campaña de difusión en los municipios del país.

²¹ El cumplimiento de esta actividad esta sujeta a la aprobación de algunos ajustes de Ley actualmente en curso en el Congreso de la República.

C. Para brindar asistencia técnica a las entidades territoriales para la habilitación de suelo para VIS, en aplicación de la Ley 388 de 1997 (objetivo específico iii.)

El MAVDT realizará las siguientes acciones durante 2009:

a) Fortalecerá el actual grupo técnico de la DDT del MAVDT con el propósito de implementar la estrategia de asistencia técnica para acompañar a los municipios en la realización de acciones de planeación y gestión tendientes a habilitar suelo para VIS.

b) Consolidar un (1) grupo de trabajo al interior de la DDT para brindar acompañamiento técnico a (33) entidades territoriales para la habilitación de suelo para VIS en los POT, aplicando los instrumentos de la Ley 388 de 1997, a través de las siguientes fases: i) identificación preliminar, ii) evaluación técnica, iii) acompañamiento revisión y ajustes de POT, iv) implementación de instrumentos de gestión del suelo y financiación, v) seguimiento a la implementación.

c) Consolidar un (1) grupo de trabajo al interior de la DDT que brinde asistencia técnica en la formulación e implementación de instrumentos de gestión del suelo a (15) entidades territoriales, entre los cuales se encuentran: i) planes parciales, ii) anuncio de proyecto, iii) macroproyectos urbanos, iv) programas de renovación urbana, v) bancos inmobiliarios y vi) participación en plusvalía.

d) Elaborar una (1) guía metodológica que oriente a las entidades territoriales en la incorporación de suelo habilitado para VIS en los POT y los instrumentos de la Ley 388 de 1997 citados anteriormente (Documento Borrador: Diciembre 2009).

D. Para promover la implementación de proyectos de renovación y redensificación urbana que habilite suelo para VIS.

El MAVDT realizará las siguientes acciones durante 2009 y 2010:

a) Formular las bases de la Política Nacional de Renovación Urbana, que incluya entre otros los siguientes aspectos: i) un componente para la habilitación de suelo para VIS, ii) aplicación de mecanismos para regular los precios del suelo en zonas con tratamiento de renovación urbana tales como anuncio de proyecto, participación en plusvalías y la creación de bancos

inmobiliarios, iii) aplicación de la metodología de avalúos para proyectos de renovación urbana, iv) promoción de la participación del sector privado en proyectos de renovación urbana a través de la creación de incentivos y, v) implementación de la figura de patrimonios autónomos y fiducia mercantil para proyectos de renovación urbana.

b) Apoyar técnicamente cuatro (4) proyectos piloto de renovación urbana, que actualmente presentan avances positivos en su formulación e implementación, en Manizales, Barranquilla (*Centro Histórico*), Bogotá y Medellín (componente de generación de suelo para VIS articulando acciones e inversiones en transporte urbano y espacio público) (Tabla 5).

Tabla 5. Proyectos Piloto de Renovación Urbana.

Ciudad	Descripción
Manizales	<p><u>Nombre:</u> Macroproyecto San José. <u>Localización:</u> Norte del Centro Histórico. <u>Instrumento de Gestión:</u> MISN. <u>Área de suelo para RU:</u> por definir. <u>Estado Actual:</u> En proceso de formulación y adopción. <u>Entidad Gestora:</u> Alcaldía Municipal Manizales (Empresa de Renovación Urbana de Manizales) <u>Descripción:</u> Promover y ejecutar operaciones urbanísticas integrales de gestión y provisión de suelo urbano para vivienda de interés social y prioritario, equipamientos colectivos urbanos, generación de espacio público, optimización y fortalecimiento de la actividad institucional, comercial y de servicios en procura de una Manizales más competitiva en lo social, mas productiva en lo económico y con mejor oferta ambiental para sus habitantes.</p>
Barranquilla	<p><u>Nombre:</u> Plan Parcial Sector Centro Histórico (Renovación Urbana). <u>Localización:</u> Centro Histórico de Barranquilla. <u>Instrumento de Gestión:</u> Plan Parcial. <u>Área de suelo para RU:</u> 8,71 Ha. (estimado). Unidad de Actuación Urbanística Boulevard la Concordia – 1,30 Ha. Unidad de Actuación Urbanística Estación Central – 7,41 Ha. <u>Estado Actual:</u> PP Adoptado por Decreto 117 de 29 de Julio de 2005, y UAU adoptadas a través del Decreto 0031/2007 (6 de Marzo) y Decreto 0131/2007 (21 de Septiembre). <u>Entidad Gestora:</u> EDUBAR S.A. <u>Descripción:</u> Propiciar acciones urbanísticas, sociales, culturales, económicas y ambientales; con el fin de detener el deterioro y asegurar la revitalización integral del Centro Histórico, de tal manera que pueda desempeñarse como centralidad principal, punto de unión de la ciudad con el río y lugar simbólico por excelencia del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.</p>
Medellín	<p><u>Nombre:</u> Plan Parcial Renovación Urbana Naranjal. <u>Localización:</u> Centro de la Ciudad. <u>Instrumento de Gestión:</u> Plan Parcial de Renovación Urbana. <u>Área de planificación:</u> 21,3 Ha. <u>Estado Actual:</u> Decreto 1284 de 2000 (Revisión y ajustes del Decreto en proceso); estudios realizados: caracterización y estrategia socioeconómica del sector; acompañamiento en el diseño del operador urbano social en proceso. <u>Entidad Gestora:</u> Alcaldía Municipal de Medellín (Asocio CAMACOL). <u>Descripción:</u> Recuperar y optimizar el uso de zona verde e intercambiador vial que rodea la Plaza de Toros de la Macarena, mediante su transformación en un parque de importancia</p>

	Metropolitana aprovechando la existencia de este bien de interés patrimonial, equipamiento municipal y la cercanía con el río Medellín. Determinar la localización de un centro comercial y de servicios relacionado con el vehículo liviano en la porción sur del área de renovación, entendiéndola como la más propicia para este uso, buscando alternativas para que el mismo sea ocupado por los actuales trabajadores de esta actividad en el barrio. Establecer una estructura de espacio público que jerarquiza y articula las diferentes escalas y elementos constitutivos del mismo, partiendo de los elementos metropolitanos y principalmente del río Medellín y el nuevo parque de la Macarena, hacia un sistema de espacio público de escala zonal estructurado por las vías secundarias y la plaza del Naranjal propuesta, hasta llegar a los espacios de escala barrial, Contenidos al interior de las manzanas.
Bogotá	En el marco del Plan de Ordenamiento Territorial POT de Bogotá, el Distrito Capital tiene identificadas áreas susceptibles al tratamiento de renovación urbana para ser desarrolladas a través de los instrumentos definidos en su respectivo POT. En este escenario, se definirá con el Distrito Capital la zona con tratamiento de renovación urbana que podrá constituirse en un proyecto piloto con acompañamiento de la Nación y el sector privado, entre otros.

Fuente: Entidades Territoriales (2009).

- c) Apoyar y brindar asistencia técnica a los procesos de renovación urbana que se adelantan en Ibagué, Barranquilla (*Rivera del Río*), Bucaramanga y Tuluá con acompañamiento del Gobierno Nacional.
- d) Expedir antes del 30 de julio de 2009 los decretos de anuncio de proyectos y proyectar las normas que se requieran para implementar la figura de expropiación a favor de terceros.
- e) Expedir antes del 30 de agosto de 2009 el decreto reglamentario de planes parciales en tratamiento de renovación urbana.
- f) Desarrollo de una (1) guía metodológica para la formulación de proyectos de renovación urbana que incluya un componente para la habilitación de suelo para VIS (Documento Borrador: Diciembre 2009).
- g) En conjunto con el Ministerio de Transporte y el DNP, garantizar el compromiso de las entidades territoriales para adelantar procesos de renovación urbana que incorporen habilitación de suelo para VIS en el marco de las intervenciones de los SITM y SETP (*Programa Mover Ciudad*).
- **Definir instancias de seguimiento para la renovación urbana y generación de oferta de VIS.**

El MAVDT en conjunto con el DNP, la Alta Consejería de la Presidencia de la República y el sector privado llevarán a cabo las siguientes acciones en 2009:

a) En el marco del **Comité Técnico de Competitividad de la Cadena de la Construcción** se creará una **Mesa Técnica** de apoyo, seguimiento y monitoreo de las acciones de los proyectos de renovación urbana (DNP, MAVDT, Alta Consejería Presidencia de la República, y el sector privado), la cual adelantará entre otras las siguientes acciones:

- Acompañamiento a los proyectos piloto de renovación urbana (Manizales-Medellín-Barranquilla-Bogotá).
- Gestión para la articulación de recursos nacionales y locales.
- Gestión para la armonización de normas nacionales y locales.
- Acompañamiento para la vinculación de inversionistas privados.
- Vincular a las CCF y Gremios.

b) Fortalecimiento del **Consejo Superior de Vivienda** como instancia de coordinación y seguimiento del presente CONPES:

- Revisar y ajustar las funciones del Consejo Superior de Vivienda (Estatuto Único de Vivienda-EUV) con el propósito de realizar seguimiento efectivo a la política, incrementar su poder decisorio así como aumentar a cuatro (4) el número de sesiones anuales.
- Incluir en el Consejo Superior de Vivienda a los Ministerios de Transporte y Educación, así como a la Agencia Acción Social y al Viceministerio de Agua y Saneamiento del MAVDT.

E. Desarrollar mecanismos de financiación complementarios al esquema actual de VIS (objetivo específico v.).

El MAVDT, en conjunto con el DNP, adelantará las siguientes actividades:

a) Desarrollar en los próximos seis meses, en conjunto con el MHCP y demás entidades públicas vinculadas a la financiación de vivienda, el estudio definido por el Artículo 85 de la Ley 1151 de 2007 (PND), con el apoyo de Expertos. En el marco de lo anterior se adelantarán las siguientes actividades:

- Analizar y proponer políticas que permitan la superación de restricciones que limitan el acceso de hogares de bajos ingresos a una vivienda digna, tanto desde el lado de la oferta, como de la demanda.
- Analizar las condiciones macroeconómicas actuales y las existentes al momento de la expedición de la Ley 546 de 1999, con el fin de realizar ajustes a la política en función de las condiciones macroeconómicas del país.
- Analizar y estudiar el impacto de los topes a las tasas de interés y de otras condiciones financieras de los créditos de vivienda sobre la accesibilidad de los hogares de bajos ingresos al sistema de financiación de vivienda y su sostenibilidad en el tiempo, con especial énfasis en aquellos hogares vinculados al mercado informal de trabajo.
- Proponer políticas de financiación de vivienda que incluyen temas como: incentivos a la demanda y a la oferta de vivienda interés social; articulación de las políticas, programas, y roles, de los entes de nivel nacional y territorial, en relación a su participación en el sistema de financiación de los hogares de menores ingresos; entre otros.

b) Definir el alcance del estudio Modelo de Negocios para los MISN (financiación y ejecución), de acuerdo con los siguientes productos:

- Análisis jurídico y diseño del instrumento de Fideicomiso Inmobiliario sobre suelo.
- Modelo de negocios de Macroproyectos con los siguientes componentes: i) análisis y diseño del modelo de negocios de agrupación de tierras, y, ii) análisis y diseño del proceso licitatorio para la adjudicación de derechos de desarrollo.
- Alcances en cuanto a opciones y oportunidades para acceder a financiamiento de mercado incluidas las propuestas preliminares de factibilidad y/o técnicas y financieras para la estructuración de los Macroproyectos en desarrollo.
- Socializar los resultados parciales y finales de los análisis, modelos y alcances del Modelo de Negocios con los gremios del sector vivienda y la banca.

c) Definir, en conjunto con **FINDETER**, los esquemas para una mayor articulación de las actuales líneas de crédito y redescuento en componentes financiables de los MISN tales como: educación, agua potable y saneamiento básico, vivienda y transporte.

VIII. FINANCIAMIENTO

A. Macroproyectos de Interés Social Nacional MISN.

i. Participación del Gobierno Nacional en la financiación de MISN.

En el marco de los avances de los Macroproyectos identificados en cuanto a la formulación, adopción y ejecución de los mismos, se han establecido dos etapas. Así mismo, los MISN en desarrollo se han clasificado en tres grupos: i) pública; ii) pública y privada; y iii) privada (Tabla 6). Para el desarrollo de los MISN de la Etapa 1 (6 MISN), que entregan viviendas en el 2009, el Gobierno Nacional asignó recursos por \$195.241 millones, mientras que para los MISN de la fase 2 (6 MISN), los cuales inician obras de urbanismo en 2009 y entregan viviendas a partir de 2010, se estiman recursos por parte del Gobierno Nacional por \$104.437 millones (Tabla 6). Así mismo, en el PGN de 2009 existen otros \$30.000 millones que se encuentran aplazados, para una inversión total de la Nación de \$330.677 millones.

Tabla 6. Metas y Recursos Macroproyectos (Precios Constantes 2009)

	Iniciativa	Ciudad	Nombre	Estado	Viviendas Norma Suelo Habilitado	Viviendas Sector Público	Viviendas sector privado	Aportes nación 2007-2011	Otras Fuentes	TOTAL inversiones	Aportes nación 2007-2011 \$ corrientes
ETAPA 1 (entrega viviendas desde 2009)	PÚBLICA	Buenaventura	Reubicación Isla Cascajal	Adoptado	4.000	2.500	-	\$ 112.332	\$ 69.506	\$ 181.838	\$ 111.377
	PÚBLICA + PRIVADA	Medellín	Nuevo Occidente	Adoptado	10.000	2.000	4.000	\$ 15.509	\$ 188.698	\$ 204.207	\$ 15.000
		Barranquilla	Villas de San Pablo	Adoptado	20.000	3.000	500	\$ 20.679	\$ 74.349	\$ 95.028	\$ 20.000
		Cartagena	Ciudad Bicentenario	Adoptado	25.000	2.000	500	\$ 20.339	\$ 60.746	\$ 81.085	\$ 20.000
		Cali	Altos de Santa Elena	Formulación	2.000	1.880	120	\$ 21.382	\$ 49.071	\$ 70.453	\$ 20.680
		Neiva	Bosques de San Luis	Adoptado	5.000	1.000	500	\$ 5.000	\$ 34.721	\$ 39.721	\$ 5.000
	SUBTOTAL				66.000	12.380	5.620	\$ 195.241	\$ 477.091	\$ 672.332	\$ 192.057
ETAPA 2	PÚBLICA	Quibdó	La Yesca	Identificación	1.000	1.000	-	\$ 19.272	\$ 8.000	\$ 27.272	\$ 20.000
		Tumaco*	Reubicación	Anunciado	1.000	1.000	-	\$ 17.465	\$ 3.000	\$ 20.465	\$ 18.000
	PÚBLICA + PRIVADA	Manizales	San José	Anunciado	3.000	1.000	-	\$ 5.000	\$ 24.783	\$ 29.783	\$ 5.000
		Cali	Navarro	Formulación	40.000	6.000	5.000	\$ 62.700	\$ 291.478	\$ 354.178	\$ 63.806
	PRIVADA	Bucaramanga	AMB	Identificación	-	-	-	-	-	-	-
		Soacha	Ciudad Verde	Formulación	30.000	-	8.000	-	\$ 278.264	\$ 278.264	-
		Mosquera	San Antonio	Formulación	25.000	-	4.000	-	\$ 139.132	\$ 139.132	-
		Palmira	La Italia	Formulación	4.000	3.000	1.000	-	-	\$ 129.194	-
	Dosquebradas	La Giralda	Formulación	4.000	-	2.000	-	\$ 64.597	\$ 64.597	-	
	SUBTOTAL				108.000	12.000	20.000	\$ 104.437	\$ 809.254	\$ 1.042.885	\$ 106.806
	Recursos Aplazados PGN 2009							\$ 30.000			\$ 30.000
	Estructuración							\$ 1.000			\$ 1.000
	TOTAL				174.000	24.380	25.620	\$ 330.677	\$ 1.286.345	\$ 1.715.216	\$ 329.863

*Recursos correspondientes a la Dirección Nacional de Estupefacientes en proceso de asignación.

Nota 1: El potencial de viviendas en las áreas identificadas para desarrollar los MISN en Tumaco y Quibdó corresponde a su primera fase. Para el desarrollo de fases posteriores este número ascenderá a 1.400 y 3.000 unidades de viviendas respectivamente.

Nota 2: los recursos de vigencias futuras de 2010 y 2011 para Quibdó y Tumaco tuvieron aval fiscal del CONFIS en la sesión del 27 de abril de 2009. Fuente: DNP, MAVDT (2009)

Adicionalmente, el Gobierno Nacional está definiendo los mecanismos legales y operativos para que los recursos de Subsidio Familiar de Vivienda no ejecutados, se puedan canalizar a través de los MISN en proceso de ejecución. Así mismo, para el cierre financiero se pueden utilizar las estrategias definidas en el punto VI. A – *vii Articulación con los instrumentos de política en agua, vivienda e infraestructura.*

ii. **Importancia estratégica y aportes de la Nación para los MISN de San Andrés de Tumaco y Quibdó.**

a. **MISN de San Andrés de Tumaco.**

Tumaco presenta dos situaciones especiales: la primera, relacionada con la declaratoria de alto riesgo por tsunamis en las zonas de El Bajito y Avenida la Playa. En esta última, no solo vive una alta proporción de los hogares del municipio, sino que presenta una ausencia total de servicios públicos domiciliarios. La segunda, la zona de Brisas, asentamiento de origen informal vecino al aeropuerto, que genera problemas de seguridad para la operación aérea y para la propia comunidad. Por su localización geográfica, la ciudad de Tumaco se encuentra en una zona de alta actividad sísmo – tectónica por lo cual se ve afectada por una serie de fenómenos naturales como sismos, maremotos, licuación, erosión litoral continua, entre otros. Por esta situación imprevista y excepcional, el 69% del actual casco urbano de San Andrés de Tumaco se encuentra en zona de alto riesgo ante fenómenos de licuación y tsunamis y se espera reducir esta cifra a partir de la implementación del POT, respondiendo a la estrategia de planificación urbanística y uso del suelo.

Así mismo, el documento de diagnóstico del POT de Tumaco, evidencia conflictos por el uso del suelo urbano debido a la invasión del área de seguridad que rodea el Aeropuerto La Florida ubicado en la isla El Morro; por esta situación la Aeronáutica Civil le ha solicitado a la Alcaldía proceder al desalojo y relocalización de las personas ubicadas en la Zona de Invasión Brisas del Aeropuerto de la Comuna 1; para lo cual la Aeronáutica ha manifestado su interés en participar con la disposición de recursos en el Macroproyecto que se efectúe. En relación a Tumaco, el mismo CONPES 3491, recomienda al Gobierno Nacional que se estudie la viabilidad de adelantar un Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN en el municipio de San

Andrés de Tumaco, para lo cual se deberá adelantar la gestión requerida a nivel nacional, departamental y municipal.

Tabla 7. Recursos* MISN Tumaco.

Viviendas Estimadas	Aportes Nación 2010	Total Aportes Nación	Aportes AeroCivil	Contrapartida local	Total
1.000	\$ 18.000	\$ 18.000	\$ 2.500	\$ 500	\$ 21.000

* El cálculo de los 18.000 millones de la DNE para Tumaco se realizó con una TRM de 2303. Si al monetizar los recursos provenientes de las caletas encontradas en Cali en enero de 2007, descontando las contingencias y costos asociados, quedan excedentes mayores a este monto, estos se incorporarán en el presupuesto de 2011 en la apropiación de este proyecto.

Nota: El potencial del número de viviendas en el MISN de Tumaco se estima en 1.400 unidades.

Fuente: MAVDT (2009).

Atendiendo las recomendaciones del CONPES, el MAVDT adelanta en la actualidad la etapa de prefactibilidad del MISN en los dos municipios, comprobando la existencia de terrenos adecuados para la implementación de los proyectos. En el caso específico del municipio de San Andrés de Tumaco, una vez evaluadas las diferentes alternativas, se han identificado los predios en los cuales se ejecutará el MISN, teniendo en consideración la clasificación del suelo dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, las condiciones de precio y accesibilidad y la localización de los predios en zonas no expuestas a riesgos o amenazas. Dado lo anterior, se expidió, a través del MAVDT, la Resolución 316 de 2009, anunciando el MISN en Tumaco.

En el municipio de San Andrés de Tumaco se consolidará el sector de La Ciudadela, en la cual se había desarrollado una primera fase de reubicación de familias en alto riesgo. El macroproyecto es una acción urbana que combinará de manera articulada vivienda nueva con mejoramiento de barrios. Cerca de 1.300 unidades de vivienda complementarían el complejo residencial. Se mejorará el entorno vial, recreacional y ambiental de la zona consolidada. Para la ejecución del proyecto, se estiman inversiones directas por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial que ascienden a \$18 mil millones (vigencias futuras de la Dirección Nacional de Estupefacientes DNE, Proyecto de Inversión: “Implementación de Proyectos FRISCO del Nivel Nacional”), recursos que estarán financiados con cargo al presupuesto de la

Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE. Así mismo, se define una contrapartida local de \$500 millones junto con \$2.500 millones que serán aportados por la Aerocivil para un total de \$21 mil millones de pesos (Tabla 7).

b. MISN de Quibdó.

La situación habitacional de Quibdó es altamente precaria. Según el censo 2005, el 94.5% de los hogares urbanos (21.637) presenta déficit habitacional: 83.4% de tipo cualitativo y 11.1% en déficit cuantitativo. El POT de Quibdó y el CONPES 3470 de 2007 definen la relevancia del reasentamiento de los asentamientos en alto riesgo alrededor de la Quebrada la Yesca dadas las condiciones de contaminación y precariedad de las viviendas, y dificultad para llevar servicios públicos.

Por otro lado, el CONPES 3491 de octubre de 2007, propuso mejorar las condiciones de vida de la población afrocolombiana a través de la planificación de estrategias y proyectos para mejorar el acceso y calidad de los servicios básicos de la población, la promoción de la reactivación económica y social de la región, y la reducción de la brecha social y económica de la región frente al resto del país. El mismo documento establece la implementación de Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN en la ciudad de Quibdó. Por último, el POT de Quibdó plantea la necesidad de adelantar procesos, tanto de mejoramiento integral de barrios, como de reasentamiento de población en zonas de riesgos o suelo de protección, lo cual implica acciones articuladas de mitigación de riesgos, servicios básicos, saneamiento, espacio público, accesibilidad, movilidad, equipamiento social y vivienda nueva.

Tabla 8. Recursos MISN Quibdó.

Viviendas Estimadas	Aportes Nación 2009	Aportes Nación 2010	Aportes Nación 2011	Total Aportes Nación	SFV*	Total
1.000	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 8.000	\$ 28.000

* SFV asignados al municipio de Quibdó que no han sido cobrados. Fuente: MAVDT (2009).

El Macroproyecto de Interés Social Nacional de Quibdó plantea la ejecución de un programa de reubicación de hogares asentados en la Quebrada la Yesca, y de población

desplazada por violencia radicada en dicho municipio. Allí se construirán en una primera fase, cerca de 1.000 soluciones de viviendas, que atenderán especialmente a esta población. Para la ejecución de esta primera fase, se estiman inversiones directas por parte del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial que ascienden a \$20 mil millones (vigencias futuras FONVIVIENDA, Proyecto de Inversión: “Estructuración e Implementación de Macroproyectos Urbanos en las Ciudades Colombianas”). Adicionalmente, de la Bolsa de Subsidio Familiar de Vivienda SFV se estiman recursos ya asignados y sin ejecutar por \$8 mil millones de pesos para un total de \$28 mil millones de pesos (Tabla 8).

iii. **Participación privada en la financiación de MISN.**

Como se observa en el la tabla 8, el 80% de las inversiones de los MISN entre 2009 y 2010 será aportada por el sector privado. Para lo anterior, el MAVDT adelantará un estudio relacionado con la articulación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación con los MISN, y la estructuración de un instrumento de financiamiento de mercado y modelo de Negocios asociado al Programa MISN tal y como se describe en los objetivos específicos i y v.

iv. **Participación de las entidades territoriales en la financiación de los MISN.**

La política de Macroproyectos prevé que las entidades territoriales participen en lo posible aportando suelo, infraestructuras de servicios públicos y obras de urbanismo. Así mismo, en la coordinación y promoción de programas sociales, en los casos donde aplique el reasentamiento de población vulnerable, y en la priorización de inversiones en los MISN relacionadas con el SFV y obras de espacio público de escala zonal o metropolitana.

B. Instrumentos de gestión del suelo para VIS, renovación urbana y financiación.

La financiación de las actividades del Plan de Acción relacionadas con: i) la formulación de decretos reglamentarios para complementar la normativa nacional de MISN y el establecimiento de incentivos para la VIS; ii) el fortalecimiento de los equipos técnicos del MAVDT que coordinan acciones relacionadas con Macroproyectos y Desarrollo Territorial; iii) el desarrollo de estudios que determinen el modelo de negocio para los MISN y la articulación de los instrumentos de gestión del suelo de la Ley 388 de 1997 a los MISN y; iv) brindar asistencia

técnica para la formulación de MISN, la gestión del suelo para VIS, la formulación de programas de renovación urbana con un componente de gestión del suelo para VIS y la inclusión del componente de transporte urbano y movilidad en la revisión y ajuste de los POT; serán financiadas con recursos del presupuesto de inversión de las vigencias 2008 a 2010 del MAVDT.

- El Estudio para elaborar las bases de la Política Nacional de Renovación Urbana se financiará con recursos del MAVDT por un valor de \$228 millones (Julio 2010).
- Expedición del Decreto Reglamentario para planes parciales de renovación urbana incluyendo la definición del sistema de reparto de cargas y beneficios (30 de diciembre de 2009).

IX. RECOMENDACIONES

El Departamento Nacional de Planeación – DNP, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público – MHCP, recomiendan al CONPES:

1. Aprobar los lineamientos de política y estrategias presentadas en este documento.
2. Solicitar al DNP realizar el seguimiento a los productos determinados en el plan de acción de este documento.
3. Solicitar al MAVDT y al DNP, como integrantes de los Comités Directivos de los Planes Departamentales de Agua y Saneamiento, garantizar la aplicación de los lineamientos establecidos en el presente documento para impulsar la habilitación de suelo para vivienda de interés social.
4. Solicitar al Gobierno Nacional a través del MAVDT y el MINTRANSPORTE expedir el Decreto Reglamentario de la Ley 1151 de 2007 con respecto a la figura de MISN asociados a infraestructura antes del 30 de septiembre de 2009.
5. Solicitar al MAVDT desarrollar el estudio para determinar el modelo de negocio para los MISN y el estudio para la articulación de los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley 388 de 1997 a los MISN, para contar con los productos respectivos antes del 30 de noviembre de 2009.

6. Solicitar al MAVDT, MINEDUCACIÓN, MINTRANSPORTE y MINCULTURA – COLDEPORTES, viabilizar y aplicar los incentivos de que trata el presente documento y expedir el Decreto reglamentario respectivo antes del 15 de junio de 2009.
7. Solicitar al MAVDT, en conjunto con el DNP y la Alta Consejería para la Competitividad y las Regiones, establecer la Mesa Técnica de Apoyo y Seguimiento a la implementación de los proyectos pilotos de renovación urbana en las entidades territoriales identificadas, con la participación del sector privado.
8. Solicitar al DNP, al MAVDT y al MHCP, estudiar la viabilidad y adelantar las gestiones necesarias con la banca multilateral para estructurar una operación de crédito externo con la cual se financie parcialmente el Programa de Macroproyectos de Interés Social Nacional.
9. Solicitar al MAVDT reformular las funciones e integrantes del Consejo Superior de Vivienda en concordancia con los lineamientos del presente documento.
10. Solicitar al MAVDT expedir el decreto de anuncio de proyectos antes del 30 de julio de 2009 y el de planes parciales en tratamiento de renovación urbana antes del 30 de agosto de 2009.
11. Solicitar al DNP y al MAVDT, en conjunto con los gremios actualizar los componentes de vivienda y desarrollo urbano de Ciudades Amables Visión Colombia 2019; en donde se prevea un incremento progresivo de la inversión en vivienda.
12. Sugerir a los municipios y distritos la incorporación de suelo habilitado para VIS en la ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, o a través de los instrumentos que le complementan.
13. Declarar de importancia estratégica los Macroproyectos de Interés Social Nacional de Tumaco y Quibdó, conforme a los lineamientos establecidos en el presente documento.
14. Solicitar al MAVDT, en conjunto con las alcaldías de Tumaco y Quibdó, y los respectivos operadores especializados de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, revisar la incorporación de los recursos requeridos para la habilitación de suelo en los MISN, en los Planes de Inversión de estas ciudades.
15. Encargar al Ministro del Interior y Justicia, como Presidente del Consejo Nacional de Estupefacientes – CNE, la obtención de una certificación en la que conste el compromiso de destinar parte de los recursos de extinción de dominio provenientes de los bienes incautados en Cali en enero de 2007, a la financiación del MISN de Tumaco.

16. Encargar al MAVDT de adelantar ante el MHCP y el DNP el trámite de vigencias futuras necesarias para iniciar la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de Tumaco y Quibdó.

X. MATRICES.

MATRIZ DE PRODUCTOS

#	Producto	Nombre del Indicador para el Producto	Unidad de Medida del Indicador	Fuente del Indicador	Línea de Base del Indicador	Fecha de la Línea Base del Indicador DD/MM/AAAA	Meta Final para el Indicador	Fecha de la Meta Final para el Indicador DD/MM/AAAA
1	Macroproyectos de Interés Social Nacional - MISN	Número de MISN implementados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	5	30/07/2010
2	Decreto Reglamentario MISN en Infraestructura	Número de Decretos adoptados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/09/2009
3	Estudio articulación instrumentos de gestión del suelo Ley 388/97 con MISN	Número de Estudios Desarrollados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/11/2009
4	Estudio Modelo de Negocios MISN	Número de Estudios Desarrollados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/11/2009
5	Decreto de incentivos	Número de Decretos adoptados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	15/06/2009
6	Municipios asistidos técnicamente en gestión del suelo	Número de municipios asistidos	Número	MAVDT	0	28/04/2009	33	30/07/2010
7	Guía Metodológica incorporación suelo habilitado para VIS en los POT	Número de Guías Metodológicas desarrolladas	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	31/12/2009
8	Proyectos piloto de renovación y redensificación urbana con VIS apoyados desde la Nación	Número de municipios apoyados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	4	31/07/2010
9	Municipios asistidos técnicamente y financieramente en renovación urbana con acompañamiento de la Nación	Número de municipios apoyados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	4	30/07/2010
10	Decreto Anuncio de Proyectos	Número de Decretos adoptados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/07/2009
11	Proyecto Norma Expropiación a Favor de Terceros	Número de Decretos adoptados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/07/2009
12	Decreto Renovación Urbana	Número de Decretos adoptados	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/08/2009
13	Guía Metodológica formulación proyectos de renovación urbana (componente VIS)	Número de Guías Metodológicas desarrolladas	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	31/12/2009
14	Mesa de Expertos	Mesas de Expertos con análisis y recomendaciones realizadas	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	31/12/2009
15	Resolución Priorización MISN	Número Resoluciones Adoptadas	Número	MAVDT	0	28/04/2009	1	30/06/2009

MATRIZ DE ACTIVIDADES

#	Relación con los productos #P. #AP	Actividad	Responsable de reali	Estado de la Actividad	Fecha finalización actividad DD/MM/AAAA
			institución		
1	1.1.	Coordinar la adopción de doce (12) MISN asociados a la generación de suelo para VIS, de los cuales por lo menos cinco (5) estarán implementados con apoyo financiero del Gobierno Nacional. Con lo anterior, se cumple la meta de la estrategia de Ciudades Ama	MAVDT	En Proceso	31/08/2010
	1.2.	Expedir antes del 30 de junio de 2009 una Resolución a través de la cual se definirá la focalización geográfica de los MISN en el territorio nacional, para lo cual contará con el apoyo del DNP.	MAVDT	En Proceso	30/06/2009
	1.3.	Gestionar recursos con la banca multilateral para la financiación de MISN. El MAVDT, con el apoyo del DNP, viabilizará la estructuración de una operación de crédito con la banca multilateral (préstamo de inversión sectorial), para apoyar la financiación y	MAVDT	En Proceso	31/12/2009
	1.4.	Brindar insumos y asistencia técnica para la implementación de MISN a través de la elaboración de estudios técnicos con el apoyo de la Banca Multilateral y Agencias Internacionales en: i) estudios de mercados de suelo, infraestructura primaria, gestión am	MAVDT	Asignada	31/12/2009
	1.5.	Desarrollar una vitrina inmobiliaria que permita apalancar recursos que garanticen el cierre financiero de los MISN en desarrollo.	MAVDT	Asignada	30/06/2009
	1.6.	Conformar un comité interno con representantes de los tres viceministerios para el seguimiento de l articulación de las políticas sectoriales de Agua, Vivienda y Ambiente.	MAVDT	Asignada	30/06/2009
	1.7.	A través del Viceministerio de Agua y Saneamiento y la Comisión Reguladora de Agua Potable -CRA, revisará el marco normativo la figura de contratos de aporte reembolsable, realizando los ajustes pertinentes para su implementación (octubre de 2009).	MAVDT	Asignada	30/10/2009
	1.8.	A través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial expedir la reglamentación necesaria para articular el Programa Nacional de SFV con los MISN, con especial énfasis en los subsidios destinados a la población desplazada (Julio de 2009).	MAVDT	Asignada	30/07/2009
	1.9.	Articular la demanda de hogares del Programa de Ahorro Voluntario Contractual del FNA y otras entidades financieras, con los Macroproyectos en implementación (Julio de 2009).	MAVDT	Asignada	30/09/2009
	1.10.	Definir la estrategia de priorización y articulación de los recursos del proyecto de construcción, dotación y concesión educativa, como de los proyectos que se puedan ejecutar por otras fuentes, en los MISN identificados, anunciados y adoptados (Julio de	MAVDT MEN	Asignada	30/07/2009
	1.11.	El Ministerio de Educación Nacional MEN en conjunto con el MAVDT definir la estrategia de priorización y articulación de los recursos del proyecto de construcción, dotación y concesión educativa, como de los proyectos que se puedan ejecutar por otras fuen	MEN MAVDT	Asignada	30/07/2009
	1.12.	Establecer las directrices para la integración de los sistemas de transporte público (SITM y SETP) con los MISN. Septiembre de 2009).	MAVDT MINTRANSPORTE	Asignada	30/09/2009
	1.13.	A través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial se reglamentar las condiciones para generar habilitación de suelo y oferta de vivienda en los MISN que se desarrollen en entidades territoriales receptoras de población en situación de despl	MAVDT	Asignada	30/07/2009
2	2.1.	Expedir antes del 30 de septiembre de 2009 un decreto reglamentario de la Ley 1151 de 2007 para definir la figura de MISN asociados a infraestructura.	MAVDT	Asignada	30/09/2009
3	3.1.	Desarrollar durante el segundo semestre de 2009 un estudio que recomiende los procedimientos a tener en cuenta para la articulación de los instrumentos de gestión del suelo y financiación de la Ley 388 de 1997 a los MISN.	MAVDT	Asignada	30/11/2009
4	4.1.	El MAVDT desarrollará el estudio Modelo de Negocios para los MISN el cual brindará los siguientes productos: a) análisis jurídico y diseño del instrumento de Fideicomiso Inmobiliario sobre suelo. b) Modelo de negocios de Macroproyectos con los siguientes	MAVDT	Asignada	30/11/2009
5	5.1.	Definición de lineamientos para incentivos en el marco de la Política Nacional de Habilitación de Suelo y Oferta de Vivienda	MAVDT DNP	Finalizada	28/04/2009
	5.2.	El MAVDT, con el apoyo del DNP y de los Ministerios de Educación y Cultura expedir antes del 15 de junio de 2009 un decreto reglamentario de la Ley 1151 de 2007, a través del cual se determinen los incentivos para el desarrollo urbano y la habilitación de	MAVDT DNP MEN MINCULTURA	En Proceso	15/06/2009
6	6.1.	Fortalecer el grupo técnico de la DDT del MAVDT con el propósito de implementar la estrategia de asistencia técnica para acompañar a los municipios en la realización de acciones de planeación y gestión tendientes a habilitar suelo para VIS.	MAVDT	Asignada	31/12/2009
	6.2.	Consolidar un (1) grupo de trabajo al interior de la DDT para brindar acompañamiento técnico a (33) entidades territoriales para la habilitación de suelo para VIS en los POT, a través de las siguientes fases: i) preliminar, ii) evaluación técnica, iii) ac	MAVDT	En Proceso	31/12/2009
	6.3.	Consolidar un (1) grupo de trabajo al interior de la DDT que brinde asistencia técnica en la formulación e implementación de instrumentos de gestión del suelo a (15) entidades territoriales, entre los cuales se encuentran: i) planes parciales, ii) anuncio	MAVDT	Asignada	31/12/2009

#	Relación con los productos #P. #AP	Actividad	Responsable de reali	Estado de la Actividad	Fecha finalización actividad DD/MM/AAAA
			institución		
7	7.1.	Elaborar una (1) guía metodológica que oriente a las entidades territoriales en la incorporación de suelo habitado para VIS en los POT y los instrumentos de la Ley 388 de 1997 citados anteriormente (Documento Borrador: Diciembre 2009).	MAVDT	Asignada	31/12/2009
8	8.1.	Apoyar técnicamente cuatro (4) proyectos piloto de renovación urbana en Manizales, Barranquilla (Centro Histórico), Bogotá y Medellín (componente de generación de suelo para VIS articulando acciones e inversiones en transporte urbano y espacio público) (T)	MAVDT	En Proceso	30/08/2010
	8.2.	En el marco del Comité Técnico de Competitividad de la Cadena de la Construcción se creará una Mesa Técnica de apoyo, seguimiento y monitoreo de las acciones de los proyectos de renovación urbana (DNP, MAVDT, Alta Consejería Presidencia de la República, y	MAVDT DNP ACCION SOCIAL	Asignada	30/06/2009
	8.3.	Fortalecimiento del Consejo Superior de Vivienda como instancia de coordinación y seguimiento del presente CONPES: • Revisar y ajustar las funciones del Consejo Superior de Vivienda (Estatuto Único de Vivienda-EUV) con el propósito de realizar seguimient	MAVDT	Asignada	30/06/2009
9	9.1.	Formular las bases de la Política Nacional de Renovación Urbana.	MAVDT	Asignada	30/08/2010
	9.2.	Apoyar y brindar asistencia técnica a los procesos de renovación urbana que se adelantan en Ibagué, Barranquilla (Rivera del Río), Bucaramanga y Tuluá con acompañamiento del Gobierno Nacional.	MAVDT	En Proceso	30/08/2010
	9.3.	En conjunto con el Ministerio de Transporte y el DNP, garantizar el compromiso de las entidades territoriales para adelantar procesos de renovación urbana que incorporen habilitación de suelo para VIS en el marco de las intervenciones de los SITM y SETP (MAVDT MINTRANSPORTE DNP	Asignada	30/08/2010
10	10.1.	Expedir antes del 30 de julio el decreto de anuncio de proyectos.	MAVDT	Asignada	30/07/2009
11	11.1.	Proyectar antes del 30 de julio las normas que se requieran para implementar la figura de expropiación a favor de terceros.	MAVDT	Asignada	30/07/2009
12	12.1.	Expedir antes del 30 de agosto de 2009 el decreto reglamentario de planes parciales en tratamiento de renovación urbana.	MAVDT	Asignada	30/08/2009
13	13.1.	Desarrollo de una (1) guía metodológica para la formulación de proyectos de renovación urbana que incluya un componente para la habilitación de suelo para VIS (Documento Borrador: Diciembre 2009).	MAVDT	Asignada	31/12/2009
14	14.1.	Desarrollar en los próximos seis meses, en conjunto con el MHCP y demás entidades públicas vinculadas a la financiación de vivienda, el estudio definido por el Artículo 85 de la Ley 1151 de 2007 (PND), con el apoyo de expertos.	MAVDT MCHP	Asignada	30/11/2009
	14.2.	Fortalecimiento del Consejo Superior de Vivienda como instancia de coordinación y seguimiento del presente CONPES	Consejo Superior de Vivienda	Asignada	30/11/2009
	14.3.	Definir, en conjunto con FINDETER, los esquemas para una mayor articulación de las actuales líneas de crédito y redescuento en componentes financiables de los MISN tales como: educación, agua potable y saneamiento básico, vivienda y transporte.	MAVDT FINDETER	Asignada	30/06/2009
15	15.1.	Adoptar la focalización y priorización de los MISN de acuerdo con los criterios que se definen en los lineamientos de política del presente documento, así como los procedimientos y responsables de aprobar los estudios y propuestas de los MISN al interior	MAVDT	Asignada	30/06/2009

MATRIZ DE RECOMENDACIONES

#	Recomendación	Productos relacionados con la Recomendación #P1,#P2...#Pn	Periodo de ejecución de la recomendación	
			Fecha Inicio Recomendación DD/MM/AAAA	Fecha Finalización Recomendación DD/MM/AAAA
1	Aprobar los lineamientos de política y estrategias presentadas en este documento.	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15	28/04/2009	28/04/2009
2	Solicitar al DNP realizar el seguimiento a los productos determinados en el plan de acción de este documento.	P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15	28/04/2009	30/07/2010
3	Solicitar al MAVDT y al DNP, como integrantes de los Comités Directivos de los Planes Departamentales de Agua y Saneamiento, garantizar la aplicación de los lineamientos establecidos en el presente documento para impulsar la habilitación de suelo para vi	P1, P2, P5, P15	28/04/2009	31/12/2009
4	Solicitar al Gobierno Nacional a través del MAVDT y el MINTRANSPORTE expedir el Decreto Reglamentario de la Ley 1151 de 2007 con respecto a la figura de MISN asociados a infraestructura antes del 30 de septiembre de 2009.	P2	28/04/2009	30/09/2009
5	Solicitar al MAVDT desarrollar el estudio para determinar el modelo de negocio para los MISN y el estudio para la articulación de los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la Ley 388 de 1997 a los MISN, para contar con los productos resp	P1, P3, P4	28/04/2009	30/11/2009
6	Solicitar al MAVDT, MINEDUCACIÓN, MINTRANSPORTE y MINCULTURA –COLDEPORTES, viabilizar y aplicar los incentivos de que trata el presente documento y expedir el Decreto reglamentario respectivo antes del 15 de junio de 2009.	P5	28/04/2009	15/06/2009
7	Solicitar al MAVDT, en conjunto con el DNP y la Alta Consejería para la Competitividad y las Regiones, establecer la Mesa Técnica de Apoyo y Seguimiento a la implementación de los proyectos pilotos de renovación urbana en las entidades territoriales ident	P8, P9	28/04/2009	30/06/2009
8	Solicitar al DNP, al MAVDT y al MHCP, estudiar la viabilidad y adelantar las gestiones necesarias con la banca multilateral para estructurar una operación de crédito externo con la cual se financie parcialmente el Programa de Macroproyectos de Interés Soc	P1, P2, P3, P4	28/04/2009	31/12/2009
9	Solicitar al MAVDT reformular las funciones e integrantes del Consejo Superior de Vivienda en concordancia con los lineamientos del presente documento.	P1, P2, P8, P9	28/04/2009	30/06/2009
10	Solicitar al MAVDT expedir el decreto de anuncio de proyectos antes del 30 de julio de 2009 y el de planes parciales en tratamiento de renovación urbana antes del 30 de agosto de 2009.	P10, P11	28/04/2009	30/07/2009 30/08/2009
11	Solicitar al DNP y al MAVDT, en conjunto con los gremios actualizar los componentes de vivienda y desarrollo urbano de Ciudades Amables Visión Colombia 2019; en donde se prevea un incremento progresivo de la inversión en vivienda.	P1, P2, P5, P6, P8, P9, P14	28/04/2009	30/10/2009
12	Sugerir a los municipios y distritos la incorporación de suelo habilitado para VIS en la ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, o a través de los instrumentos que le complementan.	P5, P6, P7, P8, P9	28/04/2009	30/07/2010
13	Declarar de importancia estratégica los Macroproyectos de Interés Social Nacional de Tumaco y Quibdó, conforme a los lineamientos establecidos en el presente documento.	P1	28/04/2009	28/04/2009
14	Solicitar al MAVDT, en conjunto con las alcaldías de Tumaco y Quibdó y los respectivos operadores especializados de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, revisar la incorporación de los recursos requeridos para la habilitación de suelo en los MISN, en los Pla	P1	28/04/2009	30/07/2009
15	Encargar al Ministro del Interior y Justicia, como Presidente del Consejo Nacional de Estupefacientes – CNE, la obtención de una certificación en la que conste el compromiso de destinar parte de los recursos de extinción de dominio provenientes de los bie	P1	28/04/2009	30/05/2009
16	Encargar al MAVDT de adelantar ante el MHCP y el DNP el trámite de vigencias futuras necesarias para iniciar la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de Tumaco y Quibdó.	P1	28/04/2009	30/06/2009

XI. BIBLIOGRAFÍA

Cities Alliance, DNP, MAVDT, (2007), “*Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos*”.

DNP, (2005), “*Ciudades Amables*”, Visión Colombia 2019.

DNP, (2007), “*Bases Plan Nacional de Desarrollo PND 2006 – 2010, Capítulo Ciudades Amables*”.

Documento CONPES 3305, (2004), “*Lineamientos para Optimizar la Política de Desarrollo Urbano*”.

Documento CONPES 3488, (2007), “*Concepto Favorable a la Nación para Contratar un Empréstito Externo con la Banca Multilateral hasta por US\$350 millones destinado a financiar parcialmente la Política de Vivienda de Interés Social y de Desarrollo Territorial*”.

Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, MAVDT, (2007), “*Decreto 4260 de 2007*”.

Montealegre, Eduardo Lynnet, (2008), “*Los Macroproyectos de Vivienda en el Plan Nacional de Desarrollo y su Decreto Reglamentario*”.

Documentos de consulta en Internet:

Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos:

<http://www.dnp.gov.co/PortalWeb/Programas/ViviendaDesarrolloUrbanoAmbiente/DesarrolloUrbano/Conocimientoparalagesti%C3%B3nurbana/tabid/518/Default.aspx>