

MACROPROYECTOS

Boletín de análisis

Bogotá, junio de 2011

MACROPROYECTOS

Tabla de Contenido

1. **Introducción**
2. **Contenido de la Ley**
 - 2.1 **Definición**
 - 2.2 **Objetivos**
 - 2.3 **Categorías y Procedimiento**
 - 2.4 **Titulares, contenido y Modificación**
 - 2.5 **Avalúos y Plusvalía**
 - 2.6 **Otras Disposiciones**
3. **Consideraciones Generales**

1. Introducción

El 9 de diciembre de 2010, el Senador Juan Lozano radicó en el Congreso de la República el proyecto de ley “*Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable*”, el cual tiene como objetivo principal superar la escasez y lentitud con la que el suelo urbanizable no urbanizado se transforma en suelo edificable, y en consecuencia subsanar el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

Es preciso tener en cuenta que la figura de los Macroproyectos fue introducida por el Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010; sin embargo fue declarada inexecutable por la Corte Constitucional, por considerar que al trasladar la función de definir los usos del suelo, propia de los entes territoriales, se estaba generando un vaciamiento de las competencias de los mismos, el cual ocasionaba el desconocimiento de su autonomía e iba en contravía de la Constitución.

En consecuencia, en la actualidad no existe un instrumento idóneo, celer y eficaz que permita transformar el suelo urbanizable no urbanizado en edificable, la cual ha sido una de las causas del actual déficit de vivienda.

En este sentido, la ley otorga una herramienta al Gobierno Nacional para lograr su objetivo de aumentar la vivienda en un 80% para alcanzar la meta propuesta de un millón de viviendas y superar el déficit habitacional existente, subsanando las deficiencias de la figura del Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010, al otorgar participación a los municipios en todo el proceso de los Macroproyectos, en especial en la definición de los usos del suelo, al ser ellos quienes autorizan los cambios de los mismos.

Datos de la Ley

<i>Nombre</i>	“Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable”.
<i>Radicado</i>	9-Dic-2010
<i>Numero</i>	Ley 1469 de 2011
<i>Comisión</i>	Séptima
<i>Cámara</i>	Senado
<i>Autor</i>	Juan Lozano Ramírez
<i>Ponentes</i>	Cámara: Diela Liliana Benavides, Didier Burgos, Yolanda Duque, Ángela María Robledo, Gloria Stella Díaz, Carlos Alberto Escobar. Senado: Dilian Francisca Toro Torres, Fernando Eustacio Tamayo, Gilma Jiménez Gómez, Guillermo Antonio Santos Marín, Germán Carlosama López y Gloria Inés Ramírez Ríos.

2. Contenido de la Ley

2.1 Definición

Los Macroproyectos “*son el conjunto de decisiones administrativas y de actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales en el ámbito de sus respectivas competencias, para la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos asociados a la vivienda y la correspondiente infraestructura de*

soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos”.

En este sentido, es preciso resaltar que los Macroproyectos deben destinarse principalmente a usos residenciales, reservando un porcentaje a vivienda de interés social y prioritario, el cual reglamentará el Gobierno, teniendo en cuenta la categoría del municipio y su déficit habitacional.

2.2 Objetivos

La Ley en primer lugar define sus objetivos, dentro de los que se encuentran el de facilitar la ejecución de operaciones urbanas integrales en las que concurren las entidades territoriales y la Nación, en desarrollo de los principios de concurrencia, coordinación y subsidiariedad.

Adicionalmente, busca complementar la política nacional urbana a través de instrumentos que permitan la participación y concurrencia efectiva del Gobierno, garantizando el derecho a la participación de los ciudadanos en la formulación de este tipo de operaciones.

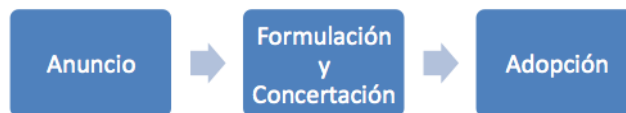
Por último, la ley busca fortalecer y promover la acción de FONVIVIENDA, de tal manera que se atiendan las necesidades de los municipios y articula los instrumentos de demanda existentes, promoviendo el desarrollo de los Macroproyectos bajo criterios de urbanismo social.

2.3 Categorías y Procedimiento

La Ley define dos categorías de Macroproyectos, la Categoría 1, que corresponde a los Macroproyectos que no modifican el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la Categoría 2, que corresponde a los Macroproyectos que sí modifican el POT.

En este sentido, el procedimiento para los Macroproyectos Categoría 1 y 2, será el mismo en las etapas de anuncio, formulación y adopción, la diferencia se presenta en las etapas de concertación, como se observa a continuación:

Macroproyectos Categoría 1:



El procedimiento inicia con el anuncio de los Macroproyectos que cumplan las condiciones de viabilidad por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de acto administrativo.

Luego de ello, se procederá a la etapa de formulación, la cual inicia con la presentación del Macroproyecto junto con el documento técnico de soporte (DTS) para el respectivo análisis de viabilidad.

Acto seguido, se iniciará la concertación interadministrativa entre el Ministerio y el alcalde municipal o distrital, para lo cual contarán con un término de 30 días hábiles y dará como resultado la suscripción de un convenio.

En caso de no lograrse una concertación, el Ministerio podrá presentar de nuevo y por una sola vez, el Macroproyecto a consideración, por un término igual al inicial. Vencido dicho término sin que se logre acuerdo, el proyecto se archivará.

Una vez surtida la concertación, el Ministerio tendrá 30 días hábiles para adoptar el Macroproyecto mediante resolución que se publicará y notificará a quienes hayan suscrito el convenio.

Para esta categoría de Macroproyectos, la participación ciudadana se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.

Macroproyectos Categoría 2:



El procedimiento de los Macroproyectos Categoría 2, igualmente, iniciará con la etapa de anuncio, luego de la cual se surtirá la formulación, de la misma manera que en los macroproyectos de Categoría 1.

Luego de la formulación, se iniciará la etapa de concertación con el respectivo alcalde, el cual de encontrarse interesado en el proyecto, iniciará dentro de los 10 días hábiles siguientes. De manera simultánea se llevarán a cabo las etapas de concertación y consulta con las CAR o autoridad ambiental correspondiente, el Consejo Territorial de Planeación y la Junta Metropolitana, en el caso de los municipios que hagan parte de áreas metropolitanas.

La etapa de concertación y consulta se realizará en un término de 30 días hábiles; en caso de que la autoridad ambiental no se pronuncie dentro de dicho término o no se logre concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible tendrá un término improrrogable de 15 días para decidir sobre los asuntos ambientales.

A continuación, se procederá a la concertación entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Alcalde, en la cual se ajustará y concertará la formulación presentada, para lo cual contarán con un término de 45 días hábiles.

En caso de no lograrse concertación, el Ministerio podrá presentar de nuevo y por una sola vez, el Macroproyecto a consideración del alcalde. Si no se llega a concertación se archivará el proyecto, en caso contrario se suscribirá un convenio.

Culminados los procesos anteriores, el alcalde someterá ante el concejo la propuesta para que ésta proceda a la aprobación de los usos del suelo. Transcurridos 30 días sin que el concejo apruebe los usos del suelo, el alcalde podrá adoptarlos mediante decreto.

Finalmente, El Ministerio dentro de los 30 días hábiles deberá adoptar el Macroproyecto mediante resolución.

En esta categoría de Macroproyectos, la participación ciudadana se materializará a través de la publicación, durante todo el trámite, de la propuesta de

Macroproyecto, para que cualquier interesado pueda consultarlo; adicionalmente se realizarán audiencias públicas para que los interesados puedan presentar sus comentarios al respecto.

Los efectos de la adopción del Macroproyecto serán:

1. La prevalencia de sus normas.
2. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones.
3. La destinación de los predios o inmuebles que se encuentren dentro de su ámbito de planificación a los usos urbanos y aprovechamientos que resulten del Macroproyecto.

En cuanto a los efectos del anuncio, éstos cesarán y en consecuencia se cancelará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, cuando se archive la iniciativa de Macroproyecto y sobre los predios que se excluyan del área del mismo.

2.4 Titulares, Contenido y Modificación

Los titulares de las iniciativas de los Macroproyectos serán el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, las entidades públicas interesadas y los particulares.

Así mismo, estipula que las iniciativas deberán contener como mínimo lo siguiente:

1. La identificación y delimitación de las áreas que deben ser protegidas.
2. La asignación de los usos del suelo.
3. La definición del sistema de movilidad, espacio público, equipamientos colectivos y servicios públicos domiciliarios.
4. La cartografía correspondiente.
5. La estrategia de gestión y financiación.

Por su parte, la norma explica cuál será el procedimiento para la modificación de los Macroproyectos, determinando que el trámite que se debe surtir para la modificación será el mismo bajo el cual se adoptó el proyecto, dependiendo de su

categoría, excepto en el caso de los Macroproyectos Categoría 2, cuando las modificaciones no impliquen cambios al POT, caso en el cual se deberá tramitar de acuerdo con el procedimiento para la Categoría 1.

2.5 Avalúos y Plusvalía

En relación con los avalúos se estipula que para determinar el valor comercial de los terrenos antes del anuncio, se realizará un avalúo de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

El precio de adquisición o indemnizatorio, será el valor comercial determinado por el IGAC o la entidad que cumpla sus funciones.

En relación con la participación en la plusvalía, se abre la posibilidad de que la adopción de los Macroproyectos contemple los hechos generadores de la participación en la plusvalía contemplados en la Ley 388 de 1997, siempre y cuando con las decisiones administrativas del mismo se autorice a destinar los inmuebles incluidos en su área a usos más rentables o se incremente su aprovechamiento de suelo, dando como resultado una mayor área edificada.

De igual manera, los municipios y distritos en los que se ejecuten Macroproyectos serán los beneficiarios de la plusvalía que se genere por la adopción de los mismos y ésta deberá destinarse al desarrollo y ejecución de obras a cargo de los entes territoriales en el respectivo Macroproyecto.

De este modo, la publicación del anuncio permitirá descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio., excepto cuando los propietarios hubieren pagado la participación en la plusvalía o la contribución de valorización.

Adicionalmente, se faculta a los municipios para exonerar del cobro de participación en la plusvalía a los inmuebles VIS.

En cuanto a las cargas generales, se determina que las correspondientes al suelo y el costo de la infraestructura vial principal y de las redes matrices de

servicios públicos, se distribuirán entre los beneficiarios de las mismas y se recuperarán mediante tarifas, contribución de valorización, participación de plusvalía, impuesto predial o reparto equitativo de cargas y beneficios.

En este sentido, se faculta a los particulares para adelantar la ejecución de las cargas generales, en materia de servicios públicos, en caso de que el municipio no esté interesado en adelantarlas o no cuente con los recursos económicos para hacerlo, para lo cual se podrán realizar contratos de aportes reembolsables.

Por su parte, las cargas locales correspondientes a cesiones obligatorias de suelo para la red vial local y secundaria, equipamientos colectivos, espacio público y gastos de urbanización, estarán a cargo de los propietarios y urbanizadores.

2.6 Otras Disposiciones

La Ley determina que los predios que se ubiquen en lugares en donde se van a desarrollar los Macroproyectos, se declararán de utilidad pública e interés social, cuya consecuencia será que se podrán adelantar procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial o imponer servidumbres.

Se contempla la posibilidad de otorgar un incentivo fiscal para la construcción de VIS, el cual consistirá en el otorgamiento de exenciones al impuesto de delineación urbana, beneficencia y de estampillas que recaigan sobre la enajenación de viviendas de interés prioritario.

Además, se faculta a las entidades tanto del orden nacional, como departamental, municipal y distrital para participar en la ejecución de Macroproyectos, mediante la celebración de contratos de fiducia mercantil, sin sujeción a las disposiciones de la Ley 80 de 1993.

En este sentido se establece que estará a cargo de

FONVIVIENDA, ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para ejecutar y/o financiar los Macroproyectos en que se inviertan recursos por parte del Gobierno Nacional.

Adicionalmente, podrá girar anticipadamente a los patrimonios autónomos las sumas de dinero que correspondan a los subsidios familiares de vivienda que se asignarán por dicho Fondo a hogares beneficiarios en el Macroproyecto.

Así mismo, se le asignan a FONVIVIENDA unas nuevas funciones, dentro de las que se encuentran:

1. Contratar gerencias integrales para la ejecución de planes de vivienda de interés social, PIDUS y Macroproyectos.
2. Contratar la elaboración de estudios para la estructuración técnica, económica, financiera y jurídica de Macroproyectos, proyectos de vivienda de interés social y PIDUS.
3. Adquirir lotes de terreno a cualquier título para ser destinados al desarrollo de planes VIS.
4. Destinar los recursos necesarios para la adquisición de materiales.
5. Adquisición de viviendas en proceso de construcción o ya construidas.

La Ley incluye en uno de sus artículos la posibilidad de celebrar contratos de arrendamiento con opción de compra y le impone al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la obligación de establecer mediante reglamentación un procedimiento especial para articular el subsidio familiar de vivienda, con el crédito de vivienda, el leasing habitacional o el contrato de arrendamiento con derecho de adquisición a favor del arrendatario.

Del mismo modo, se introducen tres nuevas soluciones de vivienda: lotes destinados a programas de autoconstrucción VIS y VIP, contratos de leasing habitacional para adquisición de VIS y contratos de arrendamiento con opción de compra de VIS y VIP a favor del arrendatario.

Finalmente se establece la posibilidad de que para ser

postulante y beneficiario del subsidio de VIS y VIP, no sea necesario como requisito tener un ahorro programado.

3. Consideraciones Generales

CAMACOL como representante del sector de la construcción, es consciente de la actual necesidad de crear instrumentos que permitan satisfacer el déficit habitacional de una manera eficaz y expedita, para lo cual es preciso introducir en el ordenamiento jurídico herramientas como los Macroproyectos de Interés Social Nacional, los cuales permiten habilitar el suelo para usos urbanos de la manera más ágil posible.

Consideramos que la ley constituye un gran avance en materia de vivienda, en especial de vivienda de interés social, por cuanto a través de la participación del respectivo alcalde municipal, va a permitir ampliar los perímetros del suelo urbano y de expansión urbana, lo cual se materializa en más familias con acceso a una vivienda digna y en consecuencia una disminución del déficit habitacional.

Para CAMACOL, la ley se encuentra en armonía con los principios que fundamentan el ordenamiento territorial, en especial con los principios constitucionales de coordinación, concurrencia y subsidiaridad que regulan la relación entre los entes territoriales y la nación.

En este sentido, los Macroproyectos constituyen uno de los principales instrumentos del Gobierno Nacional para subsanar las deficiencias de los actuales instrumentos de planeación y habilitación de los usos del suelo, que permitirá disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda existente, materializando la meta de un millón de viviendas, propuesta por el gobierno del Presidente Santos.

En este sentido, destacamos de los Macroproyectos, la eficacia del instrumento *per se* y el hecho de que sean una operación urbana de carácter integral, multiestrato y multidestino, que no sólo va a fomentar la generación de vivienda sino que se convierte en el instrumento idóneo para la creación de ciudades con criterios de urbanismo.

