



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio

DOCUMENTOS

Especializados

Documento orientador
para Asistencia Técnica
en Habilitación de Suelo

Abelardo Gabriel de la Espriella Otero
Presidente de la República de Colombia

Jaime Andrés Beltrán Martínez
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Reynaldo José D'Silva Uribe
Viceministro de Vivienda

Mónica Paola Saldarriaga Escobar
Viceministra de Agua y Saneamiento Básico

Ana María Vargas Sepúlveda
Secretaria General

Héctor Alexander Torres Morales
Director de Espacio Urbano y Territorial (E)

Equipo Técnico:

Andrés Felipe Valencia Agudelo
Francisco Atilano Cuesta Zimanca
Tomas Jerónimo Andrade
Yasmini Gutiérrez Figueredo

Equipo de Comunicaciones:

Ángela Isabel Piñeros Reina
Coordinadora Grupo de Comunicaciones Estratégicas (E)

Jeannette Mercedes Torres Flórez
Corrección ortotipográfica

Tabla de contenido

1	OBJETIVO	4
2	ALCANCE	4
3	CONTENIDO	4
3.1	Marco institucional y normativo	5
3.2	Paso a paso para acceder a la información:	19
4	MACROPROYECTOS VIS/VIP	22
5	ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO	24
5.1	Escenarios de Asistencia Técnica para la Habilitación de Suelo	25
5.1.1	Asistencia técnica para nuevas iniciativas	25
5.1.2	Asistencia técnica para la modificación de Macroproyecto	30
5.1.3	Asistencia técnica en Macroproyectos en ejecución	33
	RESULTADOS ESPERADOS	36

DOCUMENTO ORIENTADOR PARA ASISTENCIA TÉCNICA EN HABILITACIÓN DE SUELO

1 OBJETIVO

Brindar orientación y apoyo a los municipios en la gestión de suelo urbano, de expansión urbana, e incorporación de suelo rural con énfasis en habilitación de suelo para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), articulando instrumentos de ordenamiento territorial (POT), operaciones urbanas integrales (Macroproyectos de Interés Social Nacional) y mecanismos de gestión y financiación a través del acceso a la información organizada y precisa en el marco institucional, normativo y operativo de la página web.

2 ALCANCE

Este documento establece el alcance técnico para brindar orientación y apoyo a los municipios y entidades territoriales, las cuales pueden acceder a este instructivo donde encontrarán herramientas para la habilitación efectiva de suelo urbanizable para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en concordancia con el modelo de ocupación propuesto en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y los Macroproyectos de Interés Social Nacional. En concordancia con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 (artículo 2.2.4.2.2.1.1), los Macroproyectos de interés social nacional corresponden al conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas definidas de manera articulada entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales, orientadas a la ejecución de operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional. Estas actuaciones tienen como propósito garantizar la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos complementarios, junto con la infraestructura de soporte correspondiente para los sistemas viales y de transporte, servicios públicos, espacio público y equipamientos colectivos. Facilitando el fortalecimiento de capacidades técnicas locales para la gestión y financiación del desarrollo urbano, la articulación operativa entre nación-territorio y sectores involucrados en operaciones urbanas integrales, así como la mejora en la gobernanza del suelo, el control de la especulación y la protección del espacio público y del ambiente.

3 CONTENIDO

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha concentrado esfuerzos en la generación de suelo habilitado para vivienda VIP - VIS y usos complementarios

al residencial. Para ellos, se ha dado continuidad al acompañamiento y seguimiento a la gestión de los MISN de primera generación adoptados, mediante las siguientes acciones:

- o Revisión de modificaciones a las resoluciones mediante las cuales fueron adoptados inicialmente los Macroproyectos.
- o Fortalecimiento de las relaciones interinstitucionales con entidades del orden nacional, regional y local, con el propósito impulsar el desarrollo de los proyectos urbanísticos e inmobiliarios dentro de los suelos habilitados en los MISN y superar obstáculos asociados a su gestión y ejecución.
- o Canalización y seguimiento a las iniciativas del Gobierno Nacional orientadas a la asignación de recursos para la ejecución de proyectos, particularmente en materia de subsidios familiares de vivienda (SFV), construcción de equipamientos colectivos y desarrollo de parques.

Este componente aborda promueve el fortalecimiento de las capacidades técnicas de las entidades territoriales, la articulación entre los distintos niveles de gobierno y actores sectoriales, y la implementación de estrategias orientadas a mejorar la gobernanza del suelo, prevenir fenómenos de especulación y garantizar la protección del espacio público y del ambiente, mediante el acceso a información organizada y precisa disponible en la plataforma web institucional.

Instrumentos de captura y gestión de la información

DATOS ABIERTOS Gobierno Digital Colombia del informe de "viviendas construidas en los macroproyectos de interés social nacional adoptados" en el link <https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Viviendas-Construidas-En-Macroproyectos/49da-69ff>.

"Web-macroproyectos-en-curso" MACROPROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL, MACROPROYECTOS ADOPTADOS y MISN 2G ANUNCIADOS en el link <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial>

3.1 Marco institucional y normativo

Como primera medida, es importante mencionar que, en materia de desarrollo urbano y territorial, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial (DEUT), formula, coordina e implementa la política y lineamientos en materia de ordenamiento, planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial, y fortalece las capacidades técnicas necesarias para la consolidación de territorios mejor planificados, en el orden nacional, regional, departamental y local. A través de la asistencia y acompañamiento técnico y/o financiero se promueve además la adopción y/o la revisión de los instrumentos de ordenamiento del territorio por medio de herramientas técnicas, guías pedagógicas y la producción de

información para la planificación del territorio, abarcando también procesos relacionados con los planes parciales, la renovación urbana, macroproyectos, mejoramiento integral de barrios y espacio públicos.

El Decreto Ley 3571 de 2011 le asigna a la Dirección de Espacio Urbano y Territorial funciones específicas, adjudicándole la responsabilidad de brindar apoyo a las autoridades competentes en los procesos ordenamiento del territorio al nivel nacional, regional, departamental y local, así como la elaboración de propuestas normativas en materia de planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial además de, proponer políticas para la ejecución de operaciones urbanas integrales y regulaciones sobre zonificación y uso adecuado del suelo para adelantar procesos de urbanización, urbanismo y construcción sostenible que incorporen las directrices de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático, apoyando así los procesos de viabilidad, formulación y adopción de las operaciones urbanas integrales **para la habilitación de suelo urbanizable**.

Para la efectiva implementación de lo anterior, el Viceministerio de Vivienda planteó orientar los procesos de ordenación del territorio mediante diferentes métodos de articulación interinstitucional y producción o actualización de normas sectoriales que están en cabeza de la DEUT, así como de la SATOUI, los cuales imponen estructurar a su vez la estrategia de asistencia técnica a entidades territoriales de acuerdo con los siguientes criterios:

- Responder a los retos planteados por los procesos de ordenación territorial desde un enfoque multiescalar, es decir desde una mirada supramunicipal y a partir de la cual se logre articular la planificación territorial desde el nivel departamental, de los esquemas asociativos hasta llegar al nivel distrital – municipal;
- Generar insumos concretos por parte del MVCT para que las entidades territoriales logren formular, revisar e implementar los instrumentos de ordenamiento territorial (POT y POD) y que esto tenga incidencia en la posibilidad por parte de las diferentes entidades territoriales (de manera particularizada o asociada según el caso) de implementar proyectos de desarrollo concretos que generen impacto a la escala regional; gestión y financiación del desarrollo urbano para la habilitación de suelo para vivienda.
- Direccionar el proceso de asistencia técnica en el marco de la estructuración y puesta en marcha del Programa de Fortalecimiento de capacidades en ordenamiento territorial dirigido a entidades territoriales y esquemas asociativos, de conformidad con lo establecido en el catalizador 4 del PND 2022-2026, lo cual implica un primer liderazgo en el ordenamiento territorial por parte del MVCT y la articulación de las diferentes entidades del estado en términos de oferta, herramientas y procesos de acompañamiento que cada sector realiza en territorio y que tienen injerencia en los procesos de Ordenamiento Territorial.

En cumplimiento de la acción de mejora, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha venido avanzando de manera integral en el desarrollo de las siguientes acciones:

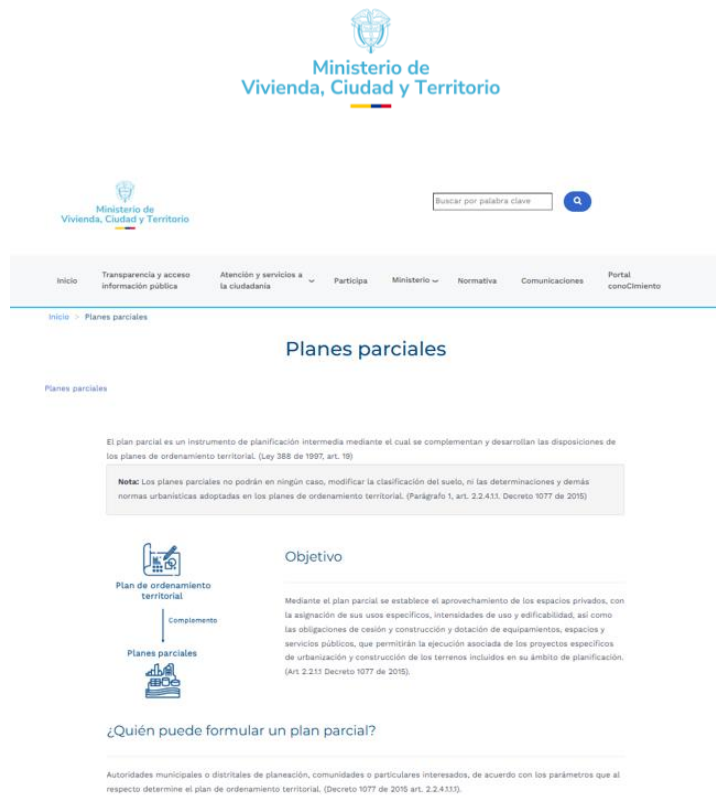
La Dirección de Espacio Urbano y Territorial – DEUT, cuenta en la página web del Ministerio con un conjunto de herramientas orientadas a la asistencia técnica para la habilitación de suelo, diseñadas para acompañar a las entidades territoriales en la aplicación de los instrumentos de gestión, financiación y planificación asociados al desarrollo urbano y territorial. Estas herramientas facilitan a los municipios y distritos la consulta de lineamientos, guías e instructivos que orientan los procesos de ordenamiento territorial y la habilitación efectiva de suelo para vivienda. A continuación, se resaltan los principales instrumentos disponibles, entre otros:

- Planes Parciales
- Macroproyectos de Interés Social Nacional
- Instrumentos de financiación del ordenamiento territorial
- Visor de asistencia técnica en ordenamiento territorial
- Cómo revisar e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial
- Mejoramiento Integral de Barrios y Legalización de Asentamientos
- Renovación Urbana
- Formulación de Políticas del Desarrollo Urbano y Territorial

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial>

Planes Parciales

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/planes-parciales/planes-parciales>



Los Planes Parciales corresponden con los instrumentos que son utilizados por los municipios y entidades territoriales para habilitar suelo urbano de manera ordenada, especialmente en zonas de expansión o de renovación urbana.

En la página web el ministerio se define el plan parcial como un instrumento de planificación intermedia mediante el cual se complementan y desarrollan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial (Ley 388 de 1997, art. 19), aclarando expresamente que los planes parciales no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en el POT (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.1, párrafo 1). Sobre su objetivo, precisa que mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, la asignación de usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos que permitirán la ejecución de los proyectos de urbanización y construcción (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.1.1). Frente a quién puede formularlo, indica que pueden hacerlo las autoridades municipales o distritales de planeación, las comunidades o los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que determine el respectivo POT (Decreto 1077 de 2015, art. 2.2.4.1.1.1).

El Plan Parcial permite que un municipio pase de tener suelo sin desarrollar, o subutilizado, a un área con normas urbanísticas claras y usos permitidos, intensidades de construcción, y cargas y beneficios repartidos entre los propietarios. Junto con los Macroproyectos, es el instrumento más directo para materializar la habilitación de suelo para vivienda. Adicionalmente, el Ministerio dispone de material técnico de apoyo, incluyendo información sobre el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios, dirigido a quienes requieran profundizar al respecto.

Referencia técnica adicional:

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/Planes%20%20parciales.pdf>

Macroproyectos de Interés Social Nacional

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/macroproyectos-de-interes-social-nacional>



Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) son la herramienta de gran escala en el Ministerio para generar suelo urbanizable en ciudades con alto déficit de vivienda.

En la página web del ministerio se define como intervenciones que vinculan planeación, financiación y gestión del suelo para operaciones urbanas de gran escala, y se presenta un listado con los macroproyectos adoptados en el país. Por cada uno se muestra el gestor, el área bruta habilitada en hectáreas, el número de soluciones de vivienda proyectadas, la resolución de adopción y el estado de avance de estos.

A diferencia de los Planes Parciales, de alcance más local, los MISN operan a escala metropolitana o regional y están pensados para atender el déficit habitacional en zonas donde los municipios, por sí solos, no cuentan con la capacidad de gestión o financiación suficiente. Su objetivo explícito, según la normativa que cita la página, es garantizar la habilitación de suelo para la construcción de VIS y VIP.

Los MISN se clasifican en dos generaciones. Los de primera generación fueron creados mediante la Ley 1151 de 2007 (artículo 79); ese artículo fue declarado inexecutable por la Corte Constitucional en 2010, pero la decisión aplicó únicamente hacia el futuro, por lo que los macroproyectos que ya estaban en curso en ese momento continuaron vigentes. Los de segunda generación fueron reactivados legalmente mediante la Ley 1469 de 2011, que restableció la obligación del Ministerio de adoptar estos macroproyectos y fijó el procedimiento actual de anuncio, formulación y adopción; es bajo este marco que se formulan los MISN vigentes hoy.

Instrumentos de financiación del ordenamiento territorial

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/instrumentos-de-financiamiento>

minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/instrumentos-de...
🔍 ⭐ ⬇



Aula de Financiamiento Territorial

Es un espacio virtual con guías, estudios de caso, visores y documentos de análisis para facilitar la estructuración de las estrategias de financiación del ordenamiento territorial.



**Inicio Aula
Financiamiento**



**Instrumentos de
financiamiento**



**Preguntas
frecuentes**



**Visor de
Financiamiento
Territorial**

¿Qué instrumentos de financiación están disponibles?

 Impuesto predial unificado	 Participación en plusvalía	 Contribución por valorización
 Impuesto de destinación urbana	 Reparto equitativo de cargas y beneficios	 Aprovechamiento Económico del Espacio Público
 Financiamiento verde	 Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)	 Titularización de Impuestos Futuros (TIF)
 Asociaciones público privadas	 Derecho Real de Superficie	 Financiamiento del patrimonio

Beneficios

Capturar Rentas derivadas del suelo  Identifica los hechos y los sectores potenciales para recuperar el plusvalor generado por las decisiones públicas en las dinámicas del desarrollo urbano.	Generar recursos en suelo y dinero para la infraestructura de la ciudad  Incrementa los recursos que pueden ser invertidos en la construcción y mantenimiento de las infraestructuras locales, los servicios públicos y urbanos.	Fortalecer la finanzas municipales, la autonomía y la descentralización  Los esquemas de gestión, aprovechamiento y captura de valor fortalecen las capacidades de gestión y operación local, acorde con una mayor descentralización fiscal, financiera y administrativa
Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios  Promueve la equidad en el aprovechamiento del espacio urbano articulado a los esquemas de ordenamiento y modelos de ciudad.	Innovar con instrumentos de financiación alternativa  Explora nuevos esquemas y mecanismos de financiamiento para la renovación urbana, los sistemas de transporte público, entre otros.	

Para habilitar el suelo no solo requiere normas urbanísticas, también se requiere recursos. En este espacio o herramienta del Ministerio, llamado Aula de Financiamiento, se concentra las herramientas para que los municipios conozcan cómo financiar esas intervenciones.

La plataforma ofrece guías, estudios de caso, visores y documentos de análisis. Clasifica los instrumentos en tres grupos: tradicionales (mecanismos de captura de valor reglamentados por la norma urbana, como la participación en plusvalía y la contribución por valorización), compensatorios (orientados a mitigar impactos de la urbanización) y no convencionales (alianzas intersectoriales y esquemas de cooperación). Incluye también una sección de preguntas frecuentes sobre impuesto predial, delimitación urbana y otros tributos asociados.

Estos instrumentos son el complemento financiero de los Planes Parciales y los Macroproyectos, mientras esos instrumentos definen dónde y cómo se habilita el suelo, los instrumentos de financiación definen de dónde salen los recursos para pagar la infraestructura asociada, evitando que el desarrollo urbano dependa exclusivamente del presupuesto municipal.

Beneficios que ofrece este instrumento:

- Capturar rentas derivadas del suelo: identifica los hechos y los sectores potenciales para recuperar el plusvalor generado por las decisiones públicas en las dinámicas del desarrollo urbano.
- Generar recursos en suelo y dinero para la infraestructura de la ciudad: incrementa los recursos que pueden ser invertidos en la construcción y mantenimiento de las infraestructuras locales, los servicios públicos y urbanos.
- Fortalecer las finanzas municipales, la autonomía y la descentralización: los esquemas de gestión, aprovechamiento y captura de valor fortalecen las capacidades de gestión y operación local, acorde con una mayor descentralización fiscal, financiera y administrativa.
- Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios: promueve la equidad en el aprovechamiento del espacio urbano articulado a los esquemas de ordenamiento y modelos de ciudad.
- Innovar con instrumentos de financiación alternativa: explora nuevos esquemas y mecanismos de financiamiento para la renovación urbana, los sistemas de transporte público, entre otros.

Instrumentos de financiación disponibles:

- Impuesto predial unificado
- Participación en plusvalía
- Contribución por valorización
- Impuesto de delimitación urbana
- Reparto equitativo de cargas y beneficios
- Aprovechamiento económico del espacio público
- Financiamiento verde

- Desarrollo Orientado al Transporte (DOT)
- Titularización de Impuestos Futuros (TIF)
- Asociaciones público privadas
- Derecho Real de Superficie
- Financiamiento del patrimonio

Cómo revisar e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/plan-ordenamiento-territorial/pot>



El POT es el instrumento marco del que se desprenden los demás instrumentos de ordenamiento; sin un POT vigente y actualizado, es difícil aplicar Planes Parciales o Macroproyectos de forma coherente.

La página web del ministerio organiza la información del POT en varios bloques temáticos, entre otros: Marco general, Etapas, Gestión del riesgo, Participación, Fuentes de financiación y Herramientas descargables. El bloque de Marco general explica que la vigencia del POT corresponde a tres periodos constitucionales completos, divididos en contenidos de corto, mediano y largo plazo, cada uno con su propio nivel normativo y su propio momento de vencimiento. El bloque de Determinantes explica que estas son normas de superior jerarquía (relacionadas, entre otras, con la conservación ambiental, la prevención de amenazas y riesgos, la infraestructura y el patrimonio cultural) que las autoridades competentes (como las autoridades ambientales) identifican y actualizan, y que los municipios están obligados a incorporar al formular o revisar su POT.

Antes de aplicar cualquier instrumento de habilitación de suelo, el municipio necesita que su POT esté actualizado y que incorpore correctamente los suelos de expansión o los tratamientos de desarrollo y renovación donde se aplicarán

esos instrumentos. Entender el Marco General y las Determinantes es clave porque son los límites dentro de los cuales un municipio ejerce su autonomía para planificar el territorio: el Marco General define cuándo y cómo se revisa el POT, mientras que las Determinantes definen qué decisiones de otras autoridades el municipio está obligado a respetar al hacerlo.

Mejoramiento Integral de Barrios y Legalización de Asentamientos

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/espacio-urbano-y-territorial/mejoramiento-integral-de-barrios-y-legalizacion-de-asentamientos>

+ Mejoramiento integral de barrios

El Programa de Mejoramiento Integral de Barrios se define como una estrategia para reducción de la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físico sociales, ambientales, económicas y jurídico – legales, para la integración e inclusión de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad.

Marco normativo

Artículo 298. Ley 2294 de 2023 - Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”

En el marco del Programa Barrios y Veredas de Paz, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o el Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, podrán gestionar y/o financiar intervenciones de mejoramiento en áreas de origen informal legalizadas o susceptibles de legalización urbanística, o en áreas de origen formal que sean susceptibles de ser mejoradas. Lo anterior, en articulación con las entidades territoriales, los distintos sectores y las organizaciones sociales y comunitarias. Así mismo, podrán gestionar y/o financiar acciones de legalización urbanística en articulación con las entidades territoriales.

Decreto 1470 de 2024

Reglamenta el Programa Barrios y Veredas de Paz, estableciendo el Plan de Gestión del Hábitat como parte fundamental del Programa. Este instrumento sirve para planificar, gestionar y financiar intervenciones físicas y socioeconómicas en asentamientos con carencias habitacionales, además de articular la participación de la comunidad.

Proceso de asistencia técnica MIB

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio asiste técnicamente a las entidades territoriales en la identificación y formulación de proyectos de Mejoramiento Integral de Barrios, buscando así que el municipio estructure una ficha de proyecto que una vez cumpla con los requerimientos establecidos, pueda ser incluida en el Banco de Iniciativas de Proyectos MIB. Es importante mencionar que dicha inclusión no implica una obligación directa al Ministerio para la ejecución o financiación de los proyectos inscritos.

A continuación, se presentan los requisitos que se deben tener en cuenta para la selección de polígonos de intervención de Mejoramiento Integral de Barrios:

- ② El área seleccionada debe pertenecer a los distritos y municipios de cualquier categoría, se hace especial énfasis 4, 5 y 6.
- ② El área debe presentar mayores índices de pobreza, precariedad de infraestructura e intensidad del conflicto en el país, contribuyendo a la Construcción de Hábitat para la Paz Total.
- ② Las áreas priorizadas deben ser propiedad del municipio, razón por la cual deben anexarse los certificados de tradición y libertad o escritura pública de los mismos.

- ② Las áreas priorizadas deben ser propiedad del municipio, razón por la cual deben anexarse los certificados de tradición y libertad o escritura pública de los mismos.
- ② Los barrios objeto de intervención de Mejoramiento Integral de Barrios deben contar con redes matrices de acueducto y alcantarillado construidos. Deben presentar las certificaciones correspondientes.
- ② Las zonas a intervenir se deben encontrar libres de ocupaciones; no deben estar ubicadas en zonas de protección de los recursos naturales ni afectadas por condiciones de riesgo no mitigables; ni en zonas de reserva de obra pública o de infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal.



Anexos

- ② Requisitos y lineamientos mejoramiento integral de barrios y legalización

A diferencia de los instrumentos anteriores, orientados a habilitar suelo nuevo, este bloque atiende suelo ya ocupado de manera informal, buscando su formalización e integración a la ciudad, mejorando las condiciones de vida de la población pobre y de extrema pobreza, mediante la renovación de su entorno habitacional de manera conjunta entre la Nación, municipios y comunidades.

La página web del ministerio distingue dos procesos: el Mejoramiento Integral de Barrios (MIB), que interviene físicamente asentamientos precarios en los ámbitos público, privado y social o económico; y la Legalización de Asentamientos, un proceso exclusivamente urbanístico mediante el cual se reconoce la existencia de un asentamiento desarrollado sin cumplir la norma urbana, sin que esto otorgue derechos de propiedad. Ofrece varios documentos descargables, entre ellos guías de acompañamiento, licenciamiento y lineamientos de política.

Aunque no es habilitación de suelo en el sentido estricto de generar suelo urbanizable nuevo, sí es un instrumento de asistencia técnica de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial relacionado con la gestión del suelo urbano, por lo cual se incluye en esta sección. Vale la pena precisar que la legalización de asentamientos es un proceso de carácter urbanístico en donde se reconoce la

existencia física del asentamiento y permite su incorporación a la planeación municipal, pero no constituye título de propiedad a favor de los ocupantes.

Componentes del Mejoramiento Integral de Barrios, según la página consultada:

- **Ámbito público:** ordenamiento (regularización y legalización urbanística, asistencia técnica en procesos de reasentamiento), servicios públicos domiciliarios, riesgos y protección ambiental, accesibilidad y movilidad, y espacio público y equipamientos.
- **Ámbito privado:** mejoramiento de vivienda y titulación de predios.
- **Ámbito social y económico:** desarrollo social (planeación participativa, organización social, seguridad y convivencia) y fortalecimiento local.

Marco vigente: Programa Barrios de Paz: El marco vigente que articula estos procesos es el Programa Barrios de Paz, reglamentado mediante el Decreto 1470 de 2024. Este programa integra en una sola política la legalización urbanística, el mejoramiento integral de barrios, la titulación de predios y la provisión de espacio público, e introduce el Plan de Gestión del Hábitat como hoja de ruta para las intervenciones físicas y socioeconómicas en asentamientos con déficit. El Ministerio ha aplicado este marco en casos recientes, como la legalización del barrio Veinte de Mayo en Neiva (Resolución No. 010 de 2025, que benefició a 232 familias) y del asentamiento Villa Jardín en Manizales (Resolución No. 067 de 2025).

Renovación Urbana

Enlace: <https://minvivienda.gov.co/proyectos-de-espacio-urbano-y-territorial-sgr/renovacion-urbana>

Renovación Urbana

Proyectos de Espacio Urbano y Territorial - SGR



La renovación urbana podría entenderse como un conjunto de acciones que se desarrollan con el fin de devolver a los espacios urbanos deteriorado, unas condiciones óptimas para el adecuado desarrollo de la vida urbana, en las dimensiones social, espacial y ambiental.

Cuando se habla de renovación urbana, necesariamente hacemos referencia a un tratamiento urbanístico. El tratamiento de Renovación Urbana, corresponde a "las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.(...)" Artículo 2.2.1.1 Definiciones. Decreto Nacional 1077 de 2015.

Es clave que el área a desarrollar mediante este tipo de proyecto se encuentre localizada en un área que cuente con Tratamiento de Renovación Urbana asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

La renovación urbana es una estrategia integral diseñada para recuperar y transformar espacios de la ciudad que han sufrido deterioro, con el propósito de devolverles las condiciones óptimas para el desarrollo de la vida en sus dimensiones social, espacial y ambiental. Para que un proyecto de este tipo sea viable, es un requisito indispensable que el área a intervenir cuente con el Tratamiento de Renovación Urbana asignado oficialmente en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) correspondiente.

A través de este tratamiento urbanístico, se busca frenar el deterioro físico y ambiental de los centros urbanos y maximizar el uso de la infraestructura pública ya existente. Además, fomenta una densificación racional que permite desarrollar nuevas viviendas y otros usos, al mismo tiempo que garantiza la protección de bienes históricos y culturales, logrando así un uso más eficiente de los inmuebles en beneficio de toda la comunidad.

La información disponible en la página web del ministerio se encuentra enfocada, además de su conceptualización, la normatividad vigente, así como en los requisitos para proyectos de renovación urbana financiados con recursos del Sistema General de Regalías, y muestra los documentos requeridos para acceder a esa fuente específica de financiación. La misma página presenta la definición normativa del tratamiento, contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015: son las determinaciones del componente urbano del POT encaminadas a recuperar o transformar áreas ya desarrolladas de la ciudad, para detener su deterioro físico y ambiental, aprovechar de forma intensiva la infraestructura pública existente, impulsar la densificación racional para vivienda y otros usos, o rehabilitar bienes históricos y culturales. Este tratamiento se desarrolla

mediante las modalidades de reactivación o de redesarrollo, esta última implicando la sustitución o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes.

En conclusión, se entiende que la Renovación Urbana busca recuperar y transformar áreas ya desarrolladas y deterioradas de la ciudad, deteniendo el deterioro físico y ambiental de zonas centrales, aprovechando mejor la infraestructura pública existente e impulsando la densificación para vivienda. Actúa como un mecanismo legal y urbanístico que toma terrenos subutilizados, degradados o "congelados" y los "habilita" o prepara para recibir nuevos proyectos.

Formulación de Políticas del Desarrollo Urbano y Territorial

Enlace: <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial>

Espacio Urbano y Territorial



La Dirección de Espacio Urbano y Territorial orienta la formulación, implementación y seguimiento de políticas, estrategias e instrumentos relacionados con el desarrollo urbano, la gestión del suelo y el ordenamiento territorial, promoviendo la consolidación de ciudades y territorios sostenibles, equitativos e inclusivos.

En el marco de sus competencias, lidera acciones orientadas al fortalecimiento de las capacidades de las entidades territoriales mediante asistencia técnica y acompañamiento en la planificación, gestión y transformación del territorio, articulando aspectos relacionados con vivienda, espacio público, renovación urbana, instrumentos de planeación, gestión y financiación del suelo, así como la incorporación de enfoques ambientales, de gestión del riesgo y de desarrollo territorial.

Para el cumplimiento de sus objetivos, la Dirección cuenta con dos subdirecciones: la Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales (SATOUI), encargada de brindar acompañamiento técnico a las entidades territoriales en los procesos de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión de proyectos estratégicos; y la Subdirección de Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial (SPDUT), orientada a la formulación, análisis y desarrollo de políticas, lineamientos e instrumentos que fortalezcan la gestión urbana y territorial del país.

La Dirección impulsa la articulación entre los diferentes niveles de gobierno y actores territoriales para promover intervenciones urbanas integrales que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las comunidades y avanzar hacia territorios más resilientes y sostenibles.



Macroproyectos de
Interés Social
Nacional

Consultar >



Observatorio
Nacional del
Hábitat Biodiverso

Ir al ONHB >

Herramientas digitales



Aula de financiamiento
territorial

Conoce los instrumentos de
financiación del ordenamiento
territorial



Plan de Ordenamiento
Territorial - POT

Conoce como revisar e implementar
el Plan de Ordenamiento Territorial



Visor de asistencia
técnica

Conoce el visor de asistencia
técnica



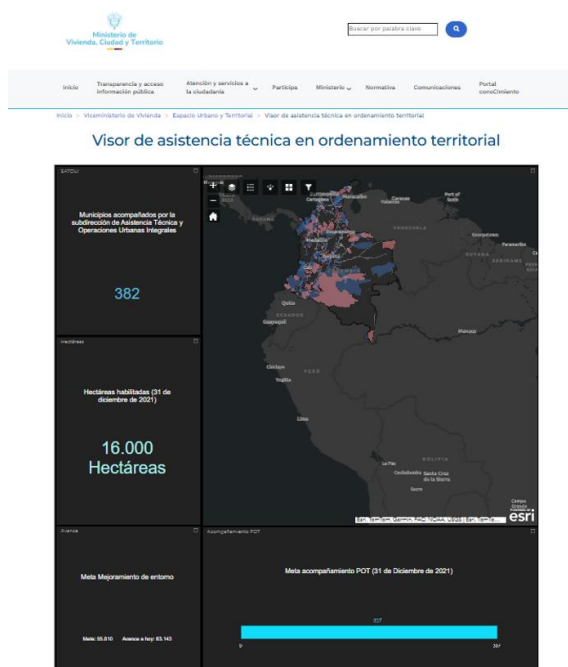
Construcción sostenible y
cambio climático

Conoce como surge la construcción
sostenible

Este ministerio tiene a su cargo, en materia de ordenamiento urbano y territorial, la tarea de definir y poner en marcha las políticas y lineamientos que orientan a los municipios hacia territorios más equilibrados, compactos, sostenibles y menos segregados.

Para cumplir con esto, se adelantan de manera permanente jornadas de capacitación y se brinda asistencia técnica directa a municipios y regiones en temas de ordenamiento territorial. Impulsa además operaciones urbanas integrales y acompaña a las entidades territoriales en la formulación de proyectos de mejoramiento integral de barrios y de renovación urbana. A través de estos proyectos se ejecutan obras orientadas a la prevención y reducción de riesgos, la generación de vivienda, la ampliación de infraestructura de servicios públicos, el mejoramiento del espacio público, la construcción de equipamientos y el fortalecimiento de los sistemas de movilidad, con el acompañamiento social a la comunidad.

Visor de asistencia técnica en ordenamiento territorial



El Visor de asistencia técnica en ordenamiento territorial es un tablero de control (dashboard) georreferenciado, administrado por el Ministerio, que permite consultar de manera gráfica el estado del acompañamiento técnico que la Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales (SATOUI) brinda a los municipios del país.

La consulta directa del visor en la página web del ministerio permite identificar, entre otros, los siguientes indicadores: el número de municipios acompañados por la SATOUI (382, según el corte consultado); las hectáreas habilitadas,

(16.000 hectáreas); el avance frente a la meta de mejoramiento de entorno (meta de 55.810, con un avance registrado de 63.143); y el avance del acompañamiento a municipios en la formulación, revisión o ajuste de su Plan de Ordenamiento Territorial (567 municipios acompañados).

Este visor confirma, con datos verificables, la función que tiene esta herramienta dentro de la gestión del Ministerio, ya que es un mecanismo de seguimiento georreferenciado que permite tanto a la ciudadanía como a las propias entidades territoriales consultar el estado del acompañamiento técnico brindado en materia de ordenamiento territorial y habilitación de suelo.

3.2 Paso a paso para acceder a la información:

- Página Web Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

A. Viceministerio de Vivienda

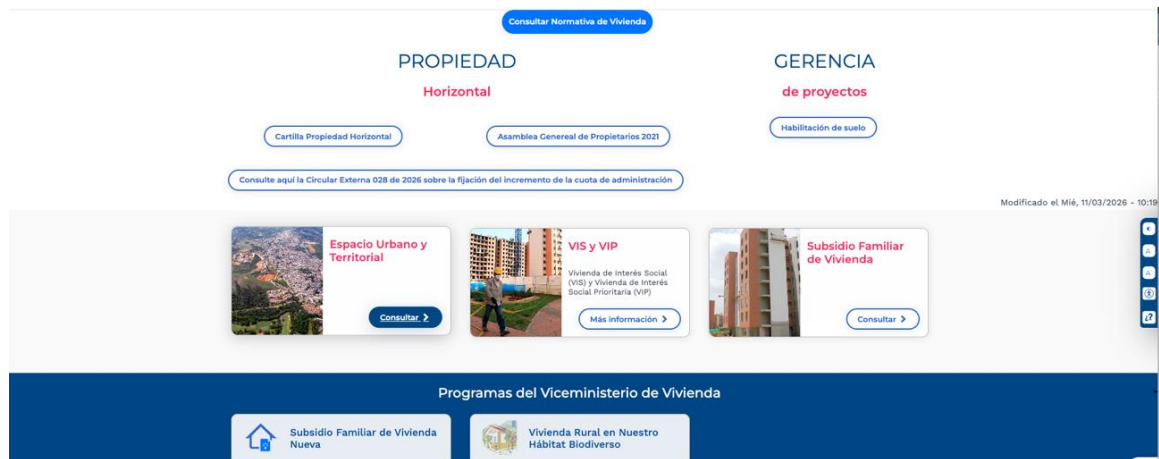
<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda>



El Viceministerio de Vivienda desempeña un rol estratégico en la orientación y consolidación de la política pública del sector, mediante la formulación de políticas, planes, programas y regulaciones relacionadas con la vivienda y su financiación, el ordenamiento territorial en el ámbito de su competencia, y el desarrollo urbano y territorial, así como en la definición de los instrumentos normativos para su implementación. En este marco, lidera la elaboración de propuestas orientadas a la formulación, implementación, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias y programas que fortalezcan el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. De igual forma, orienta la formulación de políticas y regulaciones en materia de zonificación y uso adecuado del suelo para procesos de urbanización, promoviendo enfoques de urbanismo y construcción sostenible que integren directrices de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático establecidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

B. Dirección de Espacio Urbano y Territorial

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial>



En el ámbito del desarrollo urbano y territorial, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio orienta su gestión a la formulación, coordinación y ejecución de políticas y lineamientos dirigidos a la consolidación de territorios más amables, compactos, sostenibles y socialmente integrados. En este contexto, promueve el fortalecimiento de capacidades institucionales mediante jornadas de capacitación y asistencia técnica a municipios y regiones en materia de ordenamiento territorial, impulsa la estructuración e implementación de operaciones urbanas integrales, y desarrolla programas de orientación y acompañamiento para la ejecución de proyectos de mejoramiento integral de barrios y renovación urbana. De manera complementaria, el Ministerio pone a disposición, a través de su página web institucional, un conjunto de herramientas, guías e instructivos técnicos orientados al acompañamiento de las entidades territoriales en la habilitación de suelo para vivienda, especialmente VIS y VIP, facilitando la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo, la habilitación efectiva de suelo urbanizable para vivienda, planes parciales, licencias de urbanismo y macroproyectos de interés social, la articulación con los modelos de ocupación definidos en los POT y la adecuada toma de decisiones. Estas intervenciones comprenden acciones orientadas a la prevención y reducción de riesgos, el acceso a vivienda, la provisión de infraestructura para servicios públicos, el mejoramiento y adecuación del espacio público, así como el desarrollo de equipamientos y sistemas de movilidad, incorporando de manera transversal el acompañamiento social.



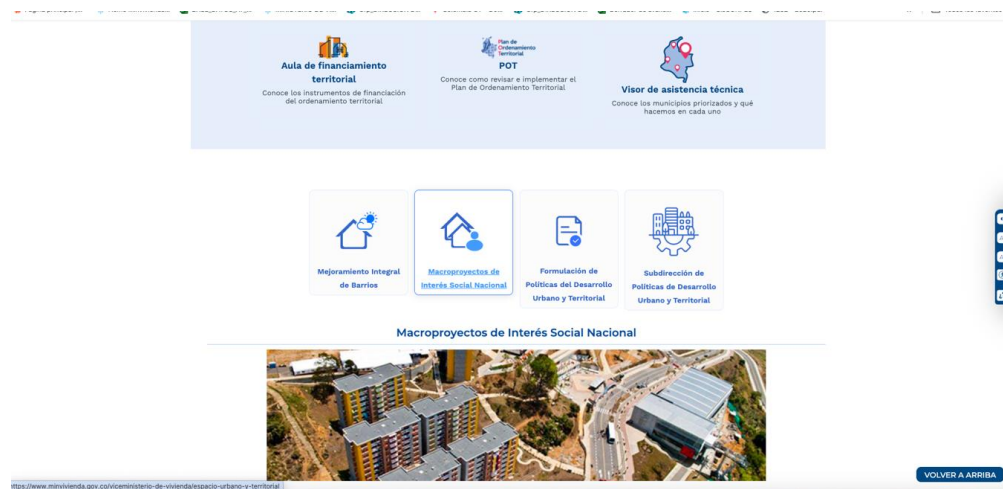
C. Herramientas Digitales

La presente plataforma virtual constituye un sistema de consulta integral que pone a disposición de la ciudadanía y de las entidades territoriales contenidos relevantes, oportunos y confiables, orientados a informar y capacitar sobre la gestión de la información territorial y la aplicación de instrumentos de financiación para el desarrollo urbano y territorial; mediante este entorno digital, se busca fortalecer la comprensión de los procesos de ordenamiento, planeación y toma de decisiones, así como facilitar el acceso a herramientas, lineamientos y buenas prácticas que permitan una gestión más eficaz, transparente y sostenible del territorio.





4 MACROPROYECTOS VIS/VIP



Macroproyectos de Interés Social Nacional- MISN, así como los proyectos derivados de la asistencia técnica para la habilitación de suelo en proyectos como Planes Parciales de desarrollo y renovación urbana.

En este marco de acción, la Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales de la DEUT, adopta una estrategia de fortalecimiento de la capacidad en Ordenamiento Territorial de entidades departamentales y locales en la planificación y gestión del suelo y la puesta en marcha de proyectos de vivienda y mejora del hábitat que permita a los municipios dar respuesta a las necesidades de suelo para atender el déficit de vivienda y gestionar adecuadamente la ocupación del territorio.

En concordancia con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 (artículo 2.2.4.2.2.1.1), los Macroproyectos de interés social nacional son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y

distritales que en el marco de sus 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, con la correspondiente infraestructura de soporte para el sistema vial y de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y los equipamientos colectivos.

A través de la ejecución de los macroproyectos de interés social nacional, se garantiza la actuación integral del Estado conjuntamente con la participación del sector privado, permitiendo mediante este instrumento de planificación la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, controlando la especulación del suelo, velando por la defensa del espacio público, la protección del medio ambiente y la promoción de una política integral de la gestión del riesgo, generando oferta de suelo con énfasis en el desarrollo de Vivienda de Interés Social -VIS y Vivienda de Interés Prioritario – VIP como una medida que contribuye a la disminución del déficit de vivienda en el territorio colombiano.

Sumado a lo anterior, en la ventana de POT, los municipios podrán consultar un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión del territorio; conformado por un conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientan el desarrollo del territorio municipal en el corto, mediano y largo plazo, regulando la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural.



Etapas (Identificación de las etapas y productos que se deben tener en cuenta para la revisión del plan de ordenamiento):

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/plan-ordenamiento-territorial/etapas-pot>



Con esta herramienta de navegación, la cual cumple funciones de Guía orientadora, la DEUT brinda a las entidades territoriales:

5 ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO

Acompañamiento técnico en los Instrumentos de Ordenamiento Territorial – IOT, (POT y POD): El proceso de asistencia técnica y acompañamiento se lleva a cabo identificando las necesidades específicas manifestadas por cada entidad territorial y de acuerdo con el estado del OT según fuentes secundarias descriptivas de la caracterización territorial de cada contexto. El proceder del MVCT para el cumplimiento de esta acción está orientado a que la entidad territorial desarrolle, con la calidad y/o las orientaciones técnicas (según el caso) requeridas por las leyes 388 de 1997, 1454 de 2011, 2200 de 2022 y sus decretos reglamentarios, los productos asociados a los procesos que rigen para POT y POD, de conformidad con las etapas reglamentarias y los procedimientos establecidos para cada instrumento.

A lo anterior se suma, el proceso de generación de suelo para impulsar mecanismos de financiación en el desarrollo de intervenciones territoriales, en el cual el MVCT capacita a las entidades territoriales sobre cómo gestionar la información territorial y cómo implementar instrumentos de financiación para el desarrollo territorial.

En el marco del programa de Fortalecimiento de Capacidades para el Ordenamiento Territorial que se promueve desde la DEUT, se ha adelantado asistencia técnica sobre instrumentos de gestión y financiamiento en los municipios que se encuentran adelantando proceso de actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, en articulación a este proceso se ha ofrecido acompañamiento técnico y jurídico a las entidades territoriales para articulación de los POT con los POD.

Aunado a la información suministrada anteriormente, en el enlace podrá encontrar herramientas digitales que orientan a las entidades territoriales en lo relacionado con los distintos instrumentos de ordenamiento territorial, así como:

- Los Instrumentos de financiación del ordenamiento territorial
- Cómo revisar e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial
- Planes Parciales
- Mejoramiento Integral de Barrios y Legalización de Asentamientos
- Renovación Urbana
- Macroproyectos de Interés Social Nacional
- Formulación de Políticas del Desarrollo Urbano y Territorial

5.1 Escenarios de Asistencia Técnica para la Habilitación de Suelo

La asistencia técnica para la habilitación de suelo constituye un mecanismo de acompañamiento mediante el cual el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio brinda orientación, apoyo y articulación institucional a las entidades territoriales y demás actores involucrados en el desarrollo de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN).

Este acompañamiento se adapta a las necesidades y al estado de avance de cada proyecto, por lo que contempla diferentes escenarios de intervención, orientados a facilitar la formulación de nuevas iniciativas, la modificación de macroproyectos adoptados y el seguimiento a aquellos que se encuentran en ejecución, promoviendo el cumplimiento de la normativa vigente y la adecuada implementación de las actuaciones urbanísticas.

5.1.1 Asistencia técnica para nuevas iniciativas

Descripción

Esta asistencia técnica se encuentra dirigida a las entidades territoriales y promotores públicos o privados interesados en estructurar nuevas iniciativas de Macroproyectos de Interés Social Nacional para habilitación de suelo destinado principalmente a vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) y comprende el acompañamiento hasta la consolidación del Documento Técnico de Soporte (DTS) y la preparación del proceso de anuncio y posterior formulación.

Aspectos relevantes

Dentro de los aspectos relevantes que deben tenerse en cuenta en la Asistencia Técnica para nuevas iniciativas, se encuentran las siguientes:

- **Verificación de condiciones normativas del suelo:** Consiste en analizar el régimen jurídico y urbanístico aplicable al área propuesta para el Macroproyecto.

- **Identificación de restricciones ambientales y de gestión del riesgo:** Comprende la revisión de los determinantes ambientales y de gestión del riesgo que inciden sobre el área de intervención con el propósito de identificar limitaciones para el desarrollo urbano y definir las medidas de manejo o mitigación requeridas.
- **Revisión de compatibilidad con POT y determinantes superiores:** Corresponde al análisis de la articulación de la propuesta con el modelo de ocupación territorial definido en el POT, así como con los determinantes establecidos por la autoridad ambiental, la normativa nacional, los instrumentos de planificación regional y demás disposiciones de superior jerarquía que orientan el ordenamiento del territorio.
- **Definición del modelo urbanístico:** Consiste en orientar la estructuración del esquema de ocupación del Macroproyecto, definiendo los usos del suelo, la distribución de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad, infraestructura, redes de servicios públicos y demás elementos que conforman el diseño urbano integral, procurando un desarrollo sostenible, funcional e incluyente.
- **Evaluación preliminar de factibilidad jurídica, financiera y de servicios públicos:** Incluye el análisis inicial de la viabilidad legal del proyecto, la identificación de los mecanismos de gestión y financiación del suelo, la estimación preliminar de costos e inversiones, así como la disponibilidad y capacidad de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas, telecomunicaciones y demás servicios públicos necesarios para soportar el desarrollo del Macroproyecto.
- **Coordinación con autoridades ambientales y demás entidades competentes:** Comprende la promoción de espacios de articulación institucional desde las etapas iniciales del proyecto con autoridades ambientales, entidades territoriales, empresas prestadoras de servicios públicos y demás actores competentes, con el fin de identificar oportunamente requerimientos, restricciones y condiciones para la estructuración del Macroproyecto.
- **Aplicación de los procedimientos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y el procedimiento GPR-P-05:** Corresponde al acompañamiento técnico para garantizar que la estructuración de la iniciativa se desarrolle conforme a los procedimientos, requisitos, etapas y competencias establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y en el procedimiento institucional GPR-P-05 "Operaciones Urbanas Integrales", asegurando la adecuada preparación del Documento Técnico de Soporte (DTS), la evaluación integral de sus componentes y el cumplimiento de las actuaciones administrativas requeridas para su trámite.

Actividades a cargo del Ministerio

En el marco de sus competencias institucionales, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio desarrolla las siguientes actividades durante el trámite de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN):

- Orientar la aplicación de la normativa nacional.
- Realizar mesas técnicas con municipio y promotor.
- Revisar el Documento Técnico de Soporte (DTS).
- Emitir observaciones técnicas.
- Coordinar la evaluación de los componentes urbanístico, jurídico, ambiental, financiero y de gestión del riesgo.
- Coordinar la solicitud del concepto ambiental cuando corresponda.
- Consolidar conceptos técnicos.
- Emitir la respectiva Resolución de Anuncio o Archivo del MISN.

Actividades a cargo de los entes territoriales y/o promotores

Los entes territoriales y/o promotores deben radicar ante el Ministerio el Documento Técnico de Soporte (DTS), el cual es el instrumento técnico mediante el cual se sustenta el Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN); el DTS tiene como finalidad demostrar la viabilidad integral de la iniciativa a partir del análisis de los componentes urbanísticos, ambientales, jurídicos, financieros, sociales, prediales y de infraestructura, proporcionando los elementos técnicos necesarios para la evaluación y toma de decisiones por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y las demás entidades competentes. Para ello, el ente territorial y/o promotor debe realizar las siguientes actividades:

- Identificar áreas potenciales de expansión o renovación.
- Suministrar información cartográfica, predial y urbanística.
- Elaborar o contratar los estudios requeridos.
- Coordinar los servicios públicos con las empresas prestadoras
- Gestionar información sobre riesgos, movilidad y equipamientos.
- Atender observaciones del Ministerio.
- Participar en las mesas técnicas.

Etapas

En las nuevas iniciativas de MISN, deben surtirse las siguientes etapas:

1. **Identificación y Determinación / Prefactibilidad:** Esta etapa tiene como objetivo determinar la viabilidad preliminar del área propuesta para el desarrollo del Macroproyecto mediante la evaluación inicial de sus componentes urbanísticos, ambientales, jurídicos, financieros y

territoriales, con el fin de establecer si existen condiciones para iniciar la formulación del Documento Técnico de Soporte (DTS).

En esta etapa, el Ente Territorial y/o Promotor tendrá las siguientes responsabilidades:

Preparar el Documento Técnico de Soporte (DTS): Debe elaborar un DTS que contenga como mínimo:

- Diagnóstico territorial
- Justificación del proyecto
- Delimitación del área
- Cartografía
- Información predial
- Estudios urbanísticos
- Información ambiental preliminar
- Modelo financiero preliminar
- Estrategia de gestión del suelo
- Cronograma

Radicar la solicitud: Presentar la totalidad de la documentación requerida ante el MVCT.

Atender requerimientos: Responder dentro de los términos establecidos:

- Observaciones técnicas
- Jurídicas
- Ambientales
- Financieras

Participar en mesas técnicas: subsanar, aclarar inquietudes y observaciones del MVCT

Producto: La identificación y determinación del Macroproyecto culminará con su anuncio mediante resolución expedida por el ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. Formulación y Concertación

Esta etapa tiene como propósito formular la propuesta definitiva del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) mediante la consolidación y evaluación del Documento Técnico de Soporte (DTS), la articulación interinstitucional y la obtención de las concertaciones, conceptos y aprobaciones requeridas para su posterior adopción; durante esta fase se verifica la viabilidad urbanística, ambiental, jurídica, financiera, social y de gestión del riesgo del Macroproyecto.

Para los MISN de segunda generación, tanto de primera categoría como de segunda categoría, se desarrollan las siguientes actividades:

1. Radicación del Documento Técnico de Soporte (DTS).

El ente territorial y/o el promotor radica ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Documento Técnico de Soporte con los estudios, diagnósticos y documentos exigidos por la normativa vigente.

2. Verificación de requisitos y revisión integral del DTS.

El Ministerio verifica la integridad de la documentación presentada y coordina la evaluación técnica de los componentes urbanístico, jurídico, ambiental, financiero, de servicios públicos, movilidad, gestión del riesgo y demás aspectos aplicables.

3. Formulación de observaciones técnicas.

Como resultado de la evaluación, el Ministerio consolida y remite las observaciones técnicas al ente territorial y/o promotor para su revisión, ajuste o complementación.

4. Subsanación y ajuste del Documento Técnico de Soporte.

El ente territorial y/o promotor presenta las aclaraciones, ajustes y documentos complementarios requeridos, los cuales son objeto de una nueva revisión por parte del Ministerio.

5. Concertaciones y obtención de conceptos sectoriales.

Una vez el Documento Técnico de Soporte alcanza un nivel de madurez suficiente, se adelantan las concertaciones y conceptos requeridos, entre ellos:

- Concertación de los asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente, cuando haya lugar.
- Conceptos y pronunciamientos de las entidades sectoriales competentes cuando la naturaleza del proyecto lo requiera.
- Socialización del Macroproyecto ante el Consejo Territorial de Planeación del municipio o distrito correspondiente.
- Suscripción del convenio de cooperación entre el Ministerio, el ente territorial y el promotor, cuando resulte procedente para la ejecución del Macroproyecto.

6. Presentación al Concejo Municipal o Distrital.

El alcalde presenta el Macroproyecto al Concejo Municipal o Distrital para su conocimiento y emisión del pronunciamiento correspondiente, conforme a lo previsto en la Ley 1469 de 2011.

7. Concepto del Comité Evaluador del Ministerio.

El Comité Técnico evaluador emite concepto sobre el cumplimiento de los requisitos técnicos, jurídicos, financieros y urbanísticos, y formula la recomendación correspondiente respecto de su continuidad.

8. Consolidación de la versión definitiva del Macroproyecto.

Con base en las observaciones, concertaciones y conceptos obtenidos, el Ministerio consolida la versión definitiva del Documento Técnico de Soporte y verifica el cumplimiento de los requisitos necesarios para continuar con la etapa de adopción.

9. Anuncio del Macroproyecto.

De conformidad con la Ley 1469 de 2011, una vez formulado el Macroproyecto, el Ministerio comunica oficialmente el anuncio del MISN a los representantes legales de los municipios y/o distritos involucrados, con el fin de que las actuaciones urbanísticas que se pretendan desarrollar dentro de su ámbito territorial sean coordinadas y armonizadas con el Macroproyecto.

3. Adopción

Esta etapa tiene como objetivo formalizar la aprobación del Macroproyecto mediante la expedición del acto administrativo correspondiente, incorporando las condiciones técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientales y financieras que regirán su ejecución; el MVCT remite copia de la resolución al Municipio y a la autoridad ambiental.

5.1.2 Asistencia técnica para la modificación de Macroproyecto

Descripción

Esta Asistencia técnica se encuentra orientada a evaluar, estructurar y tramitar modificaciones parciales o integrales de Macroproyectos ya adoptados mediante resolución del Ministerio, cuando se requieran ajustes urbanísticos, ambientales, normativos, prediales, financieros o de ejecución derivados de cambios en las condiciones del proyecto o del territorio.

Aspectos relevantes

Dentro de los aspectos relevantes que deben tenerse en cuenta en la Asistencia Técnica para la modificación de Macroproyectos ya adoptados, se encuentran las siguientes:

- **Verificación de la procedencia jurídica de la modificación:** Consiste en analizar si la modificación propuesta se ajusta al marco normativo vigente y a las condiciones establecidas en la Resolución de Adopción, verificando la competencia, el alcance y la viabilidad legal del trámite.
- **Identificación del alcance de los cambios propuestos:** Comprende la definición precisa de los componentes del Macroproyecto que serán

objeto de modificación, determinando si los cambios corresponden a aspectos urbanísticos, ambientales, prediales, financieros, de infraestructura o de gestión.

- **Evaluación de impactos sobre el modelo urbanístico aprobado:** Consiste en analizar los efectos que las modificaciones propuestas generan sobre la estructura urbana, los usos del suelo, la edificabilidad, la movilidad, el espacio público, los equipamientos y la funcionalidad integral del Macroproyecto.
- **Revisión de afectaciones ambientales:** Corresponde a la evaluación de los posibles impactos de la modificación sobre los componentes ambientales y las determinantes aplicables, verificando la necesidad de nuevos conceptos, permisos, concertaciones o ajustes ambientales.
- **Análisis de cargas y beneficios:** Comprende la evaluación de los efectos de la modificación sobre el equilibrio entre las cargas urbanísticas y los beneficios derivados del desarrollo del Macroproyecto, garantizando la sostenibilidad técnica, financiera y urbanística de la actuación.
- **Revisión del cumplimiento de la Resolución de Adopción vigente:** Comprende la verificación del estado de cumplimiento de las obligaciones, condiciones y compromisos establecidos en la Resolución de Adopción, con el fin de determinar la necesidad y pertinencia de la modificación solicitada
- **Elaboración de la memoria justificativa:** Consiste en consolidar el documento técnico y jurídico que sustenta la modificación del Macroproyecto, exponiendo los antecedentes, la justificación, los análisis realizados y las razones que respaldan la propuesta de ajuste, como soporte para el trámite administrativo correspondiente

Actividades a cargo del Ministerio

En el marco de sus competencias institucionales, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio desarrolla las siguientes actividades durante el trámite de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN):

- Revisar jurídicamente la procedencia de la modificación.
- Evaluar técnicamente los cambios propuestos.
- Coordinar mesas técnicas con municipio, promotor y autoridades ambientales.
- Consolidar observaciones.
- Coordinar el proceso de evaluación interinstitucional.
- Elaborar concepto técnico integral.
- Preparar el proyecto de resolución modificatoria cuando haya viabilidad.

Actividades a cargo de los entes territoriales y/o promotores

En el marco del trámite de modificación de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), corresponde a los entes territoriales y/o promotores liderar la preparación y actualización de la información técnica requerida, gestionar la articulación con las entidades competentes y atender las observaciones formuladas durante el proceso, con el fin de garantizar que la propuesta cumpla las condiciones técnicas, jurídicas, ambientales y urbanísticas exigidas para su evaluación y adopción por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; para ello los entes territoriales y/o promotores deberán desarrollar las siguientes actividades:

- Justificar técnicamente la necesidad de la formulación, modificación o ajuste del Macroproyecto.
- Actualizar los estudios urbanísticos, ambientales y demás documentos técnicos que soportan la propuesta.
- Presentar el Documento Técnico de Soporte (DTS) y la documentación requerida para el trámite.
- Coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos la disponibilidad, capacidad y condiciones para la prestación de los servicios.
- Actualizar la cartografía, los planos y la normativa urbanística que hacen parte del Macroproyecto.
- Atender oportunamente los requerimientos, observaciones y solicitudes de información formulados por el Ministerio.
- Participar en las mesas técnicas, jornadas de concertación y demás espacios de articulación institucional que se convoquen durante el proceso.

Etapas

Durante la modificación de los MISN ya adoptados, deben surtirse las siguientes etapas:

- 1. Identificación de la necesidad de modificación por parte del ente territorial y/o promotor:** En esta etapa se identifican y documentan las situaciones técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientales, prediales, financieras o de ejecución que hacen necesaria la modificación del Macroproyecto, determinando de manera preliminar el alcance de los ajustes requeridos y su pertinencia frente a la Resolución de Adopción vigente.
- 2. Definición del alcance de la modificación:** Consiste en establecer de manera precisa los componentes del Macroproyecto que serán objeto de

modificación, definiendo el alcance de los ajustes urbanísticos, ambientales, prediales, financieros, normativos o de infraestructura que deberán incorporarse en el proceso.

- 3. Elaboración del Documento Técnico de Modificación:** En esta etapa se consolida el Documento Técnico de Soporte actualizado, incorporando la memoria justificativa, los estudios técnicos, la cartografía, los análisis especializados y los demás documentos que sustentan la propuesta de modificación del Macroproyecto.
- 4. Evaluación integral por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:** El Ministerio realiza la revisión técnica, jurídica, urbanística, ambiental, financiera y de gestión del riesgo del documento presentado, verificando la consistencia de la propuesta y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente.
- 5. Requerimientos y ajustes:** Cuando durante la evaluación se identifican observaciones o información pendiente, el Ministerio solicita los ajustes correspondientes al promotor y al ente territorial, quienes deberán complementar la documentación para garantizar la adecuada sustentación de la modificación.
- 6. Coordinación interinstitucional:** Se desarrollan espacios de articulación con las entidades competentes, autoridades ambientales y empresas prestadoras de servicios públicos, con el propósito de revisar los aspectos técnicos de la modificación, coordinar actuaciones y facilitar la toma de decisiones conjuntas.
- 7. Comité Evaluador:** La propuesta de modificación es presentada al Comité Evaluador del Ministerio para su análisis integral y la emisión de la recomendación correspondiente sobre la continuidad del trámite, la necesidad de ajustes adicionales o el archivo de la solicitud.
- 8. Expedición de la Resolución:** Una vez obtenida la viabilidad técnica y jurídica, se expide la resolución que incorpora las modificaciones aprobadas al Macroproyecto, por lo cual se surte el trámite de aprobación, firma, numeración, publicación y notificación del acto administrativo mediante el cual se adopta oficialmente la modificación del Macroproyecto de Interés Social Nacional, acompañado de la memoria justificativa y los documentos de soporte requeridos.

5.1.3 Asistencia técnica en Macroproyectos en ejecución

Descripción

Mediante esta Asistencia Técnica se brinda acompañamiento técnico especializado a las entidades territoriales y a los promotores durante la fase de ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, con el fin de

fortalecer la coordinación interinstitucional, facilitar la implementación de las actuaciones urbanísticas previstas, realizar seguimiento al cumplimiento de la Resolución de Adopción y apoyar la identificación y solución oportuna de aspectos técnicos, jurídicos, ambientales, prediales y financieros que puedan afectar el desarrollo integral del proyecto.

Aspectos relevantes

Dentro de los aspectos relevantes que deben tenerse en cuenta en la Asistencia Técnica para la modificación de Macroproyectos ya adoptados, se encuentran las siguientes:

- **Seguimiento al cumplimiento de la Resolución de Adopción:** Verificar el cumplimiento de las obligaciones, compromisos, cronogramas y condiciones establecidas en la resolución mediante la cual fue adoptado el Macroproyecto.
- **Seguimiento al avance físico y financiero:** Evaluar periódicamente el avance de las obras, la ejecución de inversiones y el cumplimiento del programa de desarrollo del Macroproyecto.
- **Gestión predial y habilitación del suelo:** Realizar seguimiento a los procesos de adquisición, gestión del suelo, reparto de cargas y beneficios y demás actuaciones necesarias para el desarrollo del proyecto
- **Articulación interinstitucional:** Promover la coordinación entre las entidades territoriales, autoridades ambientales, empresas prestadoras de servicios públicos y demás entidades competentes para facilitar la ejecución del Macroproyecto.
- **Seguimiento a los instrumentos de gestión y financiación del suelo:** Verificar la implementación de los mecanismos de gestión del suelo, financiación del desarrollo urbano y distribución equitativa de cargas y beneficios previstos para el Macroproyecto.

Actividades a cargo del Ministerio

En el marco de sus competencias legales y de su función de asistencia técnica, coordinación y seguimiento, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio acompaña a las entidades territoriales durante la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), promoviendo la articulación interinstitucional, el cumplimiento de la normativa aplicable y la implementación oportuna de las actuaciones previstas en la Resolución de Adopción. Para ello, desarrolla las siguientes actividades:

- Programar y liderar mesas técnicas periódicas con el promotor y las entidades competentes.
- Brindar asistencia técnica en la interpretación y aplicación de la Resolución de Adopción y de la normativa vigente.
- Realizar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, ambientales, jurídicas y financieras del Macroproyecto.
- Emitir conceptos técnicos sobre situaciones que puedan afectar la ejecución del proyecto.
- Coordinar acciones con autoridades ambientales, empresas prestadoras de servicios públicos y demás entidades nacionales cuando se requiera.
- Identificar riesgos para la ejecución y formular recomendaciones para su mitigación.
- Consolidar informes de seguimiento y formular recomendaciones para mejorar la gestión y ejecución del Macroproyecto.

Actividades a cargo de los entes territoriales y/o promotores

Una vez adoptado el Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN), corresponde a las entidades territoriales liderar su implementación, garantizando la ejecución de las actuaciones urbanísticas, la articulación con los diferentes actores involucrados y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Resolución de Adopción y en la normativa vigente. En este contexto, las entidades territoriales y/o promotores deberán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

- Liderar la implementación del Macroproyecto conforme a la Resolución de Adopción y a los instrumentos de planificación territorial vigentes.
- Coordinar la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en el Macroproyecto.
- Gestionar la adquisición de suelo y la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo.
- Ejecutar o coordinar la construcción de infraestructura vial, espacio público, equipamientos y redes de servicios públicos.
- Gestionar las licencias urbanísticas y demás autorizaciones requeridas para el desarrollo del proyecto.
- Realizar seguimiento al avance físico y financiero de las actuaciones.
- Implementar las medidas de manejo ambiental y de gestión del riesgo definidas para el proyecto.
- Convocar y participar en las mesas de seguimiento y coordinación interinstitucional.

RESULTADOS ESPERADOS

La implementación de los diferentes escenarios de asistencia técnica para la habilitación de suelo contribuye al fortalecimiento de las capacidades institucionales y a la adecuada formulación, modificación y ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN); como resultado de este acompañamiento se espera alcanzar, entre otros, los siguientes logros:

- Habilitación efectiva de suelo urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en concordancia con el modelo de ocupación definido en los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes.
- Formulación y estructuración de nuevas iniciativas de Macroproyectos de Interés Social Nacional con criterios de sostenibilidad, viabilidad técnica, jurídica, ambiental, financiera y de gestión del riesgo.
- Modificación o ajuste oportuno de los macroproyectos adoptados, garantizando su adaptación a nuevas condiciones territoriales, normativas o de ejecución.
- Fortalecimiento de las capacidades técnicas, administrativas e institucionales de las entidades territoriales para la gestión del suelo, la planificación urbana y la implementación de operaciones urbanas integrales.
- Mayor articulación entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, las entidades territoriales, los promotores, las autoridades ambientales, las empresas prestadoras de servicios públicos y las demás entidades competentes.
- Identificación temprana de riesgos técnicos, jurídicos, ambientales, financieros y de gestión, así como la implementación de medidas preventivas y correctivas para mitigar sus impactos.
- Mejora en la gobernanza del suelo, promoviendo el uso eficiente del territorio, la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo, el control de la especulación y la protección del espacio público, la estructura ecológica principal y los recursos naturales.
- Generación y transferencia de conocimiento, lecciones aprendidas y buenas prácticas para fortalecer la implementación de futuros Macroproyectos de Interés Social Nacional.