



**ACUERDO No. 20 DE 2025
(Septiembre 11 de 2025)**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA
EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA,
SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES"**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE COTA, CUNDINAMARCA

En uso de las facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por los artículos 52, 311 y 313 de la Constitución Política, el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política determina que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."

Que el artículo 287 ibidem dicta que "Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.
2. Ejercer las competencias que les correspondan.
3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
4. Participar en las rentas nacionales."

Que el artículo 311 establece que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Que el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia asigna a los concejos municipales en su numeral 7 "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

Que la Ley 3 de 1991, en su artículo 1° se determinó la creación el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y determina que "será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda".





Además en su artículo 4° ordena que "Las Administraciones Municipales, Distritales, de las áreas metropolitanas y de la Intendencia de San Andrés y Providencia coordinarán en su respectivo territorio el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, a través de las entidades especializadas que en el actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social y reforma urbana, de que trata el artículo 17 de la presente Ley. Los Gobernadores, Intendentes y Comisarios coordinará las acciones que adelanten las dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas municipales de vivienda de interés social y reforma urbana."

También establece la definición del subsidio de vivienda en su artículo 6°, como "un aporte estatal en dinero o en especie otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley. (...)"

Que la Ley 388 de 1997 establece en el artículo 1°, numeral 2 "El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes." Asimismo, las entidades locales deben calificar y localizar terrenos para viviendas de interés social. Además, las normas de urbanización no deben limitar los programas de VIS y deben ajustarse a los precios y características de este tipo de viviendas.

De igual manera en el artículo 3°, menciona que las función pública del urbanismo tiene como fin "Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios."

Se hace indispensable mencionar que por medio de esta norma en su artículo 91, se define la vivienda de interés social así "Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Mientras que en el artículo 92, menciona en el régimen municipal cómo funcionará, determinado que "Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de





renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente."

El Decreto 075 de 2013 en su artículo 2, se menciona "Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto número 879 de 1998, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en el presente decreto.

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata este decreto.

Que la Ley 388 de 1997 enfatiza la importancia de una gestión integral del territorio y el fortalecimiento de políticas públicas que promuevan el acceso a vivienda y hábitat adecuados, como elementos esenciales para mejorar la calidad de vida y reducir desigualdades.

El artículo 36 ibidem, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, En el cual se menciona la actuación urbanística y determina que "En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994." Es decir que permite que las entidades locales participen en proyectos y programas de Vivienda de Interés Social - VIS mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia.

Que el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece "Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...)

76.2. En materia de vivienda

76.2.1. Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.(...)"





El artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 establece "Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;
- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario".

Que el artículo 6 ibídem menciona que "Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria,





evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda
2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción. (...)” permite la transferencia de recursos a entidades públicas para financiar proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

El Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, del Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en su artículo 2.2.1.1.3, determina “Ámbito de aplicación. La presente reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural tiene cobertura nacional y se aplicará a todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Parágrafo. Para los efectos de este título, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.”

Mientras que en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.1.1.1.1.2, da las definiciones y alcances, así “Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 775 de 2025. <El nuevo texto es el siguiente> Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas,

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.”

Establecen también en su artículo 2.1.1.1.3.3.3. que, “Requisitos para otorgar la viabilidad. La viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva se emitirá previa verificación





por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca mediante resolución el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos de vivienda deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente:

a) Las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y de los hogares, otros subsidios o aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros.

b) Cronograma de ejecución de las obras, los presupuestos de construcción, costos de gerencia, y demás documentación que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos e indirectos del mismo.

c) En el caso en que una entidad territorial intervenga como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de esta en cualquier modalidad, en la vigencia en curso o en vigencias posteriores, dicha entidad territorial deberá acreditar el respectivo respaldo presupuestal con copia del documento idóneo para tal fin, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables a la materia.

d) Estructura financiera, técnica, jurídica y comercial de la persona natural o jurídica que ejecutará las obras de construcción del plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

e) Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.

f) La existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.

g) Verificación previa con el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, con las Cajas de Compensación Familiar, con la Rama Judicial del Poder Público, con las bases de datos de entidades que otorguen o hayan otorgado subsidios de vivienda de interés social, que a cualquiera de los partícipes del proyecto no se les haya declarado el incumplimiento en la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social o se les hayan hecho exigibles pólizas o garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. En caso de encontrar que mediante acto administrativo debidamente ejecutoriado existió declaratoria de incumplimiento, o se hicieron efectivas pólizas o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda, la Entidad viabilizadora se abstendrá de emitir el correspondiente certificado de viabilidad.





Parágrafo 1°. Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas del proyecto de vivienda que sustentaron la declaratoria de viabilidad, en especial aquellas relacionadas con la construcción, ejecución, giro de los subsidios, y con las personas naturales o jurídicas encargadas de ejecutar el proyecto, exigirá la revisión de la viabilidad. En este caso, la ausencia de evaluación y aprobación previa por parte de la misma entidad que inicialmente concedió la viabilidad determinará que el plan de vivienda del caso no pueda ser receptor de los subsidios de que trata la presente sección.

Parágrafo 2°. No podrá existir viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en:

- i. Barrios no legalizados por el respectivo municipio;
- ii. Zonas de alto riesgo no mitigable;
- iii. Zonas de protección de los recursos naturales;
- iv. Zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;
- v. Áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Parágrafo 3°. El Viabilizador deberá objetar un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva en el evento de no cumplir con los requisitos exigidos para su concepto favorable. No obstante, el proyecto será susceptible de corregirse y ser presentado nuevamente para su evaluación.

Parágrafo 4°. En ningún caso la declaratoria de viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva generará derecho alguno a la asignación de cupos de subsidios para su aplicación en la adquisición de las viviendas que lo conforman, que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda tanto urbanos como rurales las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonios Autónomos administrados por sociedades fiduciarias, quienes pueden establecer vínculos jurídicos directos con los hogares postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda. Además, se permite que las labores de promoción o gestión de estos planes puedan ser realizadas directamente por el oferente o por terceros que actúen como operadores o gestores del plan.

El artículo 2.1.1.1.1.7 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1533 de 2019, establece "Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social."

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 permite a las entidades públicas transferir mediante cesión título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o porción de ellos que se encuentren ocupados ilegalmente por hogares que cumplan con las condiciones para ser beneficiarios del subsidio de vivienda de interés social, siempre que la ocupación sea ininterrumpida durante al menos diez años. La cesión se formaliza con una resolución administrativa y debe inscribirse en la Oficina de Registro. En todo caso, no se permite la cesión





de inmuebles de uso público, destinados a la salud o educación o ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección.

Que el artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 establece la política de estado de vivienda y hábitat en Colombia, resaltando su importancia como motor para combatir la pobreza multidimensional y dignificar a la población. Esta política busca reducir el déficit habitacional mediante programas que aborden las necesidades de diferentes grupos, promoviendo un enfoque diferencial y territorial. Además, señala que el Gobierno Nacional debe garantizar el derecho a una vivienda digna y equitativa, fomentando la colaboración intersectorial y la sostenibilidad en el desarrollo urbano, mientras que el artículo 5 establece los principios que rigen la formulación de la política pública de vivienda y hábitat, entre los que se encuentra la equidad, vivienda digna y de calidad, transparencia y eficiencia y no regresividad.

Que el artículo 6 ibidem define la Vivienda de Interés Cultural (VIC) como aquella arraigada en su territorio y clima, cuyo diseño y construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas locales. Esta vivienda debe cumplir normas técnicas que reconozcan sus particularidades, asegurando la seguridad de sus habitantes. En entornos urbanos, la VIC se sitúa en Sectores de Interés Cultural o en edificios declarados Bienes de Interés Cultural. El Gobierno Nacional podrá destinar recursos para promover la VIC y las comunidades indígenas y afrocolombianas podrán acceder a este tipo de vivienda a través de sistemas de asignación.

Que el artículo 20 de la ibidem establece los criterios para la formulación de la política pública de vivienda rural, en los que se destaca: eficiencia en la construcción, desarrollo progresivo, eficiencia en el modelo operativo, dialogo social y participativo, diseño participativo de las soluciones de vivienda, regionalización de los proyectos, priorización de beneficiarios, acceso a servicios públicos.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 define la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de hogares de menores ingresos, cumpliendo estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible y con un valor máximo de 135 SMLMV. La vivienda de interés prioritario no debe exceder 90 SMLMV, aunque el Gobierno puede, excepcionalmente, aumentar este límite a 150 SMLMV bajo ciertas condiciones.

Que conforme los estudios realizados en el marco del Contrato de Prestación de Servicios SPM-CD-1151-2024 suscrito por la Administración Municipal con la sociedad EBUSINESS VIVIENDA E.U, el contratista precisó en las diapositivas 10 a 12 del documento "Estructuración Proyecto Vivienda Cota – Informe 02, nov. 2024", que conforme con la información reportada por el DANE para el periodo 2019-2023, el déficit habitacional en Cota ascendía para el año 2018 a aproximadamente a 4.188 unidades, de las cuales al menos el 80% deberían ser de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).

Que conforme con las cifras entregadas en marco del contrato de prestación de servicios señalado, el posible concluir que el déficit ha crecido, dado que a junio de 2018 el déficit habitacional afectaba a 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían contar con una vivienda nueva y 1.755 hogares necesitan mejoras en sus viviendas y en el hábitat próximo. Así las cosas, dado que, anualmente se forman alrededor de 647 nuevos hogares, se presenta una necesidad de aproximadamente 1.954 nuevas viviendas debido al crecimiento poblacional. Para abordar esta





situación, es esencial que el municipio identifique sus necesidades de vivienda y desarrolle estrategias efectivas para reducir el déficit habitacional.

Que a través de los Acuerdos Municipales 008 de 1991 y 008 de 1998 se creó el Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Cota.

Que el Acuerdo Municipal 003 de 2001 modificó el artículo 6º del Acuerdo 008 de 1998, y realizó ajustes en la estructura y funcionamiento del Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Cota.

Que el Municipio de Cota, en ejercicio de sus competencias expidió el Acuerdo Municipal 07 de 2004, mediante el cual se reglamentó el primer Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte en dinero o en especie, con el objetivo de facilitar a los hogares de menores ingresos el acceso a soluciones de Vivienda de Interés Social (VIS). En dicho Acuerdo se definieron las modalidades del subsidio, los requisitos para la postulación y se otorgaron facultades al Alcalde Municipal para suscribir convenios con entidades otorgantes de subsidios, a efectos de desarrollar programas de vivienda en concordancia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).

Que mediante el Acuerdo Municipal 010 de 2005 se modificó el artículo décimo del Acuerdo 07 de 2004, ampliando las facultades del Alcalde para que pueda suscribir todos los documentos, garantías y pagarés en blanco requeridos por las entidades otorgantes del subsidio, con el fin de asegurar la ejecución de los programas de vivienda.

Que a través del Acuerdo Municipal 12 de 2009 se creó un incentivo específico para la construcción de vivienda unifamiliar dirigida a hogares clasificados en los niveles Cero (0), Uno (1) y Dos (2) del SISBÉN, consistente en el apoyo técnico por parte de la Administración Municipal en la elaboración de diseños arquitectónicos y estructurales, estudios de suelos y el trámite de licencias de construcción.

Que mediante el Acuerdo Municipal 12 de 2018 se modificó el Acuerdo 07 de 2004, incorporando disposiciones relacionadas con los procedimientos de preselección, selección, adjudicación, cuantía de los subsidios, modalidades, seguimiento, pérdida y renuncia del subsidio, fortaleciendo así el marco operativo de los programas de vivienda en el municipio.

Que por medio del Acuerdo Municipal 28 de 2018 se modificó el artículo quinto del Acuerdo 12 de 2008, con el fin de precisar los criterios y postulados del proceso de selección de los beneficiarios de subsidios de vivienda.

Que mediante el Acuerdo Municipal 05 de 2023 se modificó el artículo séptimo del Acuerdo 07 de 2004, modificado a su vez por el artículo sexto del Acuerdo 12 de 2008, estableciendo una nueva cuantía para cada una de las modalidades de subsidio de vivienda definidas por el Municipio de Cota, con el fin de actualizarlas a las condiciones económicas y sociales vigentes. Que a través del Acuerdo Municipal 50 de 2018 se reconoció y constituyó formalmente el Resguardo Indígena Muisca de Cota, ubicado en jurisdicción del Municipio, sobre un predio de propiedad del cabildo indígena, conformado por dos globos de terreno ocupados ancestralmente por la comunidad.

Que a través de la Resolución 003 del 8 de enero de 2019, la Administración Municipal reglamentó los Acuerdos 012 de 2018 y 028 de 2018, estableciendo el procedimiento de convocatoria, los





requisitos para acceder al subsidio, los criterios de calificación y puntaje, así como las reglas de asignación, revocatoria y renuncia del subsidio municipal de vivienda.

Que conforme la normatividad emitida, la Administración Municipal, ha otorgado subsidios de vivienda en diferentes modalidades mediante la emisión de actos administrativos en el marco de los diferentes programas de vivienda que se han ejecutado en el municipio; sin embargo, de conformidad con la información con la que cuenta la administración municipal, se ha evidenciado que varios de ellos no han sido ejecutados ni finalizados, situación que ha generado incertidumbre en los beneficiarios y ha dificultado el cumplimiento de los objetivos de dichos programas, como se indica en la exposición de motivos del presente acuerdo.

Que, como resultado del análisis de los subsidios otorgados en vigencias anteriores, se evidenció una problemática consistente en que un porcentaje de los subsidios, asignados durante la vigencia de los acuerdos anteriores, no fueron ejecutados en su totalidad, y otros presentan avances parciales, sin que exista constancia de ejecución definitiva ni recibo a satisfacción por parte del municipio.

Que, como consecuencia de lo anterior, se genera un escenario de incertidumbre jurídica para aquellos beneficiarios a quienes no se les ejecutó el subsidio de vivienda en debida forma, toda vez que la normativa vigente establece como requisito para acceder a un nuevo subsidio municipal no haber sido beneficiario de subsidios anteriores. Esta situación afecta a personas que, si bien fueron favorecidas con un subsidio, no lograron su ejecución total, lo cual les impide postularse nuevamente a un subsidio de vivienda pese a no haber materializado una solución habitacional real.

Que se evidenció que los programas de vivienda implementados en vigencia de los acuerdos municipales citados contemplaron un valor destinado para la conexión de los servicios públicos domiciliarios, el cual debía ser asumido por la Administración Municipal. Sin embargo, en un porcentaje significativo de los subsidios otorgados, dicho valor resultó insuficiente para cubrir efectivamente los costos de conexión, lo que ha impedido que varias viviendas sean entregadas a sus beneficiarios por no contar con los servicios públicos básicos debidamente instalados, generando así retrasos en la materialización del acceso a una solución habitacional digna.

Que del análisis de la información con la que cuenta la administración municipal respecto de los subsidios de vivienda otorgados durante la vigencia de los programas de vivienda aprobados en periodos anteriores (2016-2019 y 2020-2023), se han evidenciado dificultades en la ejecución de los programas, las cuales han impedido su adecuada finalización desde el año 2019. Esta situación ha generado incertidumbre, desconfianza institucional y descontento en la comunidad, especialmente entre los hogares beneficiarios que, a pesar de haber sido favorecidos, no han logrado acceder efectivamente a una solución habitacional digna, debido a fallas en la formulación, asignación de recursos y seguimiento de los proyectos.

Que por lo anterior se evidencia la necesidad de contar con un marco normativo en materia de vivienda sólido, claro y coherente con la realidad socioeconómica del municipio, que permita adecuar los programas habitacionales a las necesidades actuales de la población, restablecer la confianza ciudadana y garantizar la materialización efectiva del derecho a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.

Que en el Plan de Desarrollo Municipal adoptado mediante Acuerdo 002 de 2024, "CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE" 2024-2027, que tiene como Objetivo General



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



"Materializar el Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Periodo 2024-2027", se establece como eje transversal la VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, cuyo componente se refiere al: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota, como se muestra a continuación:

1.5.1. PROGRAMA ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA.

Como parte de nuestro compromiso con el bienestar y la calidad de vida de los cotenses, se implementará un programa integral de vivienda que incluirá medidas para facilitar el acceso a la vivienda digna en el municipio. A través de este programa, se buscará garantizar que más familias en Cota tengan la oportunidad de acceder a una vivienda adecuada que cumpla con sus necesidades y brinde seguridad, lo que contribuirá al crecimiento ordenado y equitativo del municipio. Este programa atiende a las necesidades y aspiraciones que la comunidad plasmó en las mesas de participación comunitaria para la construcción del presente Plan de Desarrollo.

METAS DE PRODUCTO DEL PROGRAMA				
Código sector:	40	Sector de la Inversión	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	
Código de programa	4001	Programa DNP	Acceso a soluciones de vivienda	
# MP	META DE PRODUCTO	LÍNEA BASE	META CUATRIENIO	RESPONSABLE
37	Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el municipio de Cota	ND	1	Secretaría de Planeación.
INDICADOR	Programa de vivienda implementado	PERIODICIDAD:	Cuatrenio	

Que el Plan de Desarrollo del Municipio de Cota subraya la vivienda como un derecho fundamental esencial para el desarrollo humano y la dignidad de sus habitantes. En línea con esta visión, se deben promover proyectos que incluyan la construcción de nuevas viviendas de interés social y prioritario con el fin de contrarrestar el déficit cualitativo y cuantitativo identificado. Este enfoque busca no solo ofrecer hogares dignos a quienes más lo necesitan, sino también transformar la dinámica social al satisfacer necesidades habitacionales y fomentar un entorno propicio para el progreso colectivo. Además, el municipio tiene la obligación de cumplir con los mandatos constitucionales y legales, especialmente en lo relacionado con la atención a la población desplazada, las víctimas de la violencia y otros grupos vulnerables.

Que, además de los hallazgos realizados sobre el histórico de las soluciones de vivienda otorgadas en el municipio, el nuevo Plan de Desarrollo ha enfocado sus esfuerzos hacia la creación de nuevos programas habitacionales que no solo contemplen intervenciones de mejoramiento, sino también alternativas efectivas para el acceso a vivienda digna. Este enfoque busca ampliar las oportunidades para los hogares del municipio, respondiendo a las necesidades reales de la población y alineándose con los principios de equidad, inclusión y desarrollo sostenible.

Que, en el presente acuerdo, se establecen disposiciones generales aplicables a diversas modalidades de vivienda, tales como vivienda nueva de Interés Social (VIS) o de Interés





Prioritario (VIP), tanto en el área urbana como en la rural, así como programas de Mejoramiento de Vivienda. Estas disposiciones servirán como marco de referencia para su implementación y desarrollo; sin embargo, corresponderá al Alcalde Municipal reglamentar, mediante acto administrativo, dichas modalidades y las demás que se adopten en cumplimiento de las políticas, y programas habitacionales del municipio, garantizando su correcta ejecución y articulación con las metas del Plan de Desarrollo.

Que es necesario, mediante el presente Acuerdo, definir lineamientos en materia de vivienda urbana y rural dirigidos a los hogares que no cuentan con condiciones socioeconómicas para adquirir una vivienda digna y/o mejorar la que habitan, así como establecer una regulación transitoria que determine la situación de los beneficiarios que, a la fecha, no han logrado la ejecución total de los subsidios otorgados en administraciones anteriores debido a las diferentes problemáticas identificadas.

Que el Municipio de Cota enfrenta desafíos significativos relacionados con el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, así como con las brechas en el acceso a servicios públicos básicos, lo que exige la implementación de medidas eficaces para garantizar soluciones de vivienda digna y adecuada para sus habitantes.

Que el Municipio de Cota reconoce la existencia de un déficit habitacional que afecta a miles de hogares, conforme a los diagnósticos oficiales del DANE y a los estudios incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027. Este déficit se clasifica en:

1. Déficit Cuantitativo, que se estima entre 4.078 y 4.406 hogares que carecen de vivienda propia o habitan en condiciones de arrendamiento inadecuado, hacinamiento o informalidad.
2. Déficit Cualitativo, que comprende las viviendas existentes que no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad estructural o acceso a servicios públicos, y que afecta de manera significativa tanto a la zona urbana como a la rural del municipio.

Que, considerando que la regulación en materia de vivienda vigente en el municipio fue adoptada hace más de veinte (20) años, resulta necesaria su actualización, toda vez que sus disposiciones ya no responden a la realidad territorial ni a las necesidades sociales, económicas y urbanísticas actuales. En este sentido, el presente Acuerdo busca modernizar el marco normativo habitacional mediante la definición de lineamientos, instrumentos y mecanismos de gestión, ajustados a las condiciones actuales de la población y a los criterios de planificación y desarrollo local.

Que, en mérito de lo expuesto, corresponde al Concejo Municipal, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Política, así como por los artículos 3 y 32 de la Ley 136 de 1994 y la Ley 388 de 1997, adoptar y aprobar los lineamientos y disposiciones en materia de vivienda como parte de la planeación y el desarrollo local, garantizando la promoción de soluciones habitacionales dignas en armonía con las disposiciones nacionales y sectoriales.

Que, a su turno, corresponde al Alcalde Municipal y a la Administración Municipal, en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 315 de la Constitución Política, en los artículos 91 y siguientes de la Ley 136 de 1994, y en concordancia con lo previsto en la Ley 1537 de 2012, reglamentar y ejecutar las disposiciones en materia de vivienda adoptadas por el Concejo, garantizando su efectiva implementación. En particular, el valor del subsidio, las condiciones de acceso y, en general, los requisitos para su aplicación serán definidos mediante actos





administrativos, de conformidad con los criterios de focalización y los programas de vivienda de interés social previstos por la ley.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Adopción. Adóptense los lineamientos y disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota - Cundinamarca, aplicables en todo el territorio municipal, con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna y el acceso a soluciones habitacionales adecuadas, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 2. Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo, se adoptan las siguientes definiciones:

2.1. Soluciones habitacionales. Modalidades de vivienda promovidas mediante regulaciones, subsidios o esquemas de financiación, que permiten a los hogares acceder, mejorar o mantener viviendas nuevas, usadas, en arriendo o en procesos de construcción progresiva, asegurando condiciones dignas de habitabilidad.

2.2. Tipo de tenencia. Formas en las que un hogar ocupa una vivienda, incluyendo propiedad individual o colectiva, arriendo, usufructo, subarriendo u ocupación de hecho.

2.3. Subsidio de Vivienda. Aporte económico o en especie otorgado por el Municipio para facilitar el acceso a soluciones habitacionales a hogares en condición de vulnerabilidad social o económica, valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) y compatible con otros subsidios o fuentes de financiación.

2.4. Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Aquellas soluciones habitacionales que cumplen con los estándares mínimos de diseño y construcción definidos en la normativa nacional, dirigidas a hogares de menores ingresos y cuyo valor no podrá superar los topes establecidos por la ley.

2.5. Vivienda rural. Unidad habitacional localizada en suelo rural, entendida como el conjunto de construcciones y áreas asociadas al lugar de habitación y producción familiar, que garantiza condiciones satisfactorias de salubridad, saneamiento básico y calidad estructural.

ARTÍCULO 3. Enfoques. El presente Acuerdo en materia de vivienda en el Municipio de Cota se implementará bajo los siguientes enfoques:

3.1. Enfoque territorial. Reconoce las características de los entornos urbanos y rurales del municipio, promoviendo una planificación diferenciada según las dinámicas y necesidades locales. Este enfoque prioriza la equidad territorial, asegurando la integración de áreas vulnerables y deficitarias en términos de acceso a soluciones habitacionales y servicios públicos básicos.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



3.2. Enfoque poblacional – diferencial y de género. Identifica y responde a las necesidades específicas de los diferentes grupos poblacionales del municipio, incluyendo mujeres, niños, adultos mayores, comunidades étnicas y personas en situación de vulnerabilidad. Busca eliminar barreras de exclusión y discriminación, promoviendo la equidad en el acceso a vivienda digna.

3.3. Enfoque ambiental y de sostenibilidad. Integra la vivienda con criterios de sostenibilidad, priorizando la mitigación del impacto ambiental, la adaptación al cambio climático y la conservación de recursos naturales. Fomenta prácticas de construcción sostenible y uso eficiente del suelo, especialmente en áreas de alto valor ambiental.

3.4. Enfoque de gobernanza y participación ciudadana. Fomenta la colaboración entre actores públicos, privados y comunitarios en la gestión de la vivienda. Prioriza la participación ciudadana en la toma de decisiones, la planificación y la ejecución de programas de vivienda, asegurando procesos transparentes e inclusivos.

3.5. Enfoque de desarrollo económico y social. Articula la vivienda con estrategias de generación de empleo y mejora de las condiciones de vida de la población. Promueve soluciones habitacionales que contribuyan al fortalecimiento de capacidades económicas y sociales de los hogares beneficiarios.

ARTÍCULO 4. Principios. Las disposiciones de este Acuerdo y las reglamentaciones que lo desarrollen se regirán por los siguientes principios:

4.1. Equidad social. Se garantizará el acceso a soluciones habitacionales a los hogares en situación de mayor vulnerabilidad, priorizando las zonas y poblaciones con mayor déficit habitacional y promoviendo una distribución justa de los recursos y oportunidades.

4.2. Sostenibilidad ambiental. Se fomentará el desarrollo urbano y rural en armonía con el medio ambiente, promoviendo la protección de los ecosistemas, el uso eficiente de los recursos y la implementación de prácticas de construcción sostenible.

4.3. Participación ciudadana. Se asegurará la inclusión activa de la ciudadanía en la formulación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos de vivienda, promoviendo procesos democráticos, transparentes y representativos.

4.4. Innovación y sostenibilidad económica. Se incentivará el uso de tecnologías innovadoras y modelos de financiación sostenibles que permitan la construcción, mejoramiento y acceso a vivienda digna de manera eficiente y con impacto positivo a largo plazo.

4.5. Derecho a la vivienda digna. Todas las acciones derivadas del presente Acuerdo estarán orientadas a garantizar condiciones de habitabilidad, seguridad y acceso a servicios básicos.

4.6. Cohesión territorial. Se buscará reducir las brechas habitacionales urbanas y rurales mediante la integración de las zonas periféricas y rurales del municipio, promoviendo una distribución equilibrada de infraestructura y servicios.

4.7. Intersectorialidad. Se promoverá la articulación entre diferentes sectores del gobierno, actores privados y la comunidad, integrando las acciones de vivienda con estrategias de desarrollo económico, social y ambiental.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



TÍTULO II

ESTRUCTURA, VISIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 5. Objetivos y líneas estratégicas en materia de vivienda. La acción municipal en vivienda se orientará por un (1) objetivo general, desarrollado a través de tres (3) objetivos específicos y de las líneas estratégicas que se definen a continuación:

5.1. Objetivo general. Garantizar el acceso a una vivienda digna para los habitantes del municipio, mediante la implementación de programas, proyectos y mecanismos que atiendan el déficit habitacional, fortalezcan la gestión institucional y promuevan soluciones habitacionales sostenibles e inclusivas.

5.2. Objetivos específicos:

5.2.1. Mejorar las condiciones urbanas y rurales del municipio mediante el acceso a servicios básicos, equipamientos y espacios públicos que complementen las soluciones de vivienda.

5.2.2. Facilitar la producción, el acceso y el mejoramiento de soluciones habitacionales que permitan atender las necesidades de los hogares en condición de vulnerabilidad.

5.2.3. Fortalecer la gobernanza y la articulación institucional para la planeación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos de vivienda.

5.3. Líneas estratégicas. Los objetivos específicos se implementarán a través de las siguientes líneas estratégicas:

5.3.1. Planeación y ordenamiento territorial con enfoque habitacional. Orientada a garantizar que el ordenamiento del suelo contemple suficiente suelo apto para proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

5.3.2. Producción de vivienda de interés social y prioritario. Promueve la generación de viviendas accesibles mediante proyectos innovadores y esquemas de financiación adecuados.

5.3.3. Mejoramiento integral de barrios y viviendas existentes. Busca atender el déficit cualitativo mediante intervenciones que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad.

5.3.4. Participación ciudadana y fortalecimiento institucional. Garantiza procesos participativos, transparentes y colaborativos en la planeación y ejecución de los programas de vivienda.

PARÁGRAFO 1. La implementación de estas líneas contará con recursos provenientes del presupuesto municipal, aportes del Gobierno Nacional, cooperación internacional, alianzas público-privadas y otras fuentes de financiación, que garantizarán su sostenibilidad.

PARÁGRAFO 2. La Administración Municipal reglamentará los instrumentos y mecanismos requeridos para la ejecución de los objetivos y líneas estratégicas, sin perjuicio de otras disposiciones complementarias que se expidan por parte del Concejo Municipal.





ARTÍCULO 6. Visión en materia de vivienda. Cota será un referente departamental en la implementación de un modelo sostenible e inclusivo de vivienda, que garantice el acceso equitativo a soluciones habitacionales dignas y adaptadas a las necesidades de su población.

El municipio destacará por la integración armónica de sus áreas urbanas y rurales, con proyectos habitacionales que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad, acceso a servicios públicos de calidad, espacios complementarios para la vida comunitaria y entornos sostenibles que favorezcan la calidad de vida de sus habitantes.

TÍTULO III ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN

CAPÍTULO I PROMOVER TERRITORIOS HABITABLES Y SOSTENIBLES

ARTÍCULO 7. Estrategias para promover territorios habitables y sostenibles en materia de vivienda. Con el fin de cumplir el objetivo de mejorar las condiciones urbanas y rurales del Municipio de Cota, se implementarán las siguientes estrategias, orientadas a garantizar el acceso a servicios básicos, equipamientos, espacios públicos adecuados y condiciones de sostenibilidad que favorezcan la calidad de vida de los hogares:

7.1. Planeación y ordenamiento territorial inclusivo y sostenible. Busca asegurar una distribución equitativa de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos en las zonas urbanas y rurales del municipio, priorizando las áreas con mayores déficits y articulando las intervenciones habitacionales con criterios de sostenibilidad ambiental.

7.1.1. Articulación con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para garantizar que los proyectos de vivienda incorporen criterios de equidad territorial y sostenibilidad.

7.1.2. Formulación de proyectos que permitan desarrollar soluciones habitacionales y mejorar la infraestructura de soporte en zonas prioritarias.

7.2. Mejoramiento integral de zonas y viviendas existentes. Orienta intervenciones en zonas y viviendas con déficit de infraestructura y servicios básicos, con el propósito de garantizar condiciones de habitabilidad digna y fortalecer el tejido comunitario.

7.2.1. Ejecución de proyectos de dotación de infraestructura básica (servicios públicos, vías, alcantarillado) en zonas de alta vulnerabilidad.

7.2.2. Desarrollo de espacios comunitarios y equipamientos sociales vinculados a proyectos habitacionales.

7.2.3. Fomento de procesos de participación ciudadana en la priorización de intervenciones y proyectos de mejoramiento.

7.3. Protección ambiental en proyectos habitacionales.

Integra criterios de preservación de recursos naturales y sostenibilidad ambiental en el desarrollo de proyectos de vivienda, con el fin de asegurar entornos seguros y resilientes.





7.3.1. Incorporación de criterios de conservación ambiental en proyectos de vivienda y urbanización.

7.3.2. Implementación de corredores ecológicos y proyectos de restauración ambiental en zonas donde se desarrollen programas habitacionales.

CAPÍTULO II

FACILITAR LA PRODUCCIÓN, ACCESO Y MEJORA DE SOLUCIONES HABITACIONALES

ARTÍCULO 8. Estrategias para facilitar la producción, acceso y mejora de soluciones habitacionales. Con el fin de responder al déficit habitacional y garantizar condiciones dignas de habitabilidad para los hogares del Municipio de Cota, se implementarán las siguientes estrategias, orientadas a ampliar la oferta, mejorar la calidad de las viviendas existentes y asegurar entornos seguros y sostenibles:

8.1. Producción de vivienda de interés social y prioritario. Busca incrementar la oferta de vivienda accesible para hogares en situación de vulnerabilidad, mediante proyectos habitacionales que cumplan estándares de calidad, sostenibilidad y accesibilidad. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

8.1.1. Promoción de proyectos habitacionales mediante la gestión de suelo público y privado destinado a vivienda VIS y VIP.

8.1.2. Implementación de esquemas de subsidios concurrentes entre el municipio, el gobierno departamental, nacional y otros actores.

8.1.3. Generación de incentivos normativos para desarrolladores de proyectos de vivienda VIS y VIP.

8.1.4. Establecimiento de mecanismos de oferta preferente para hogares en condición de vulnerabilidad.

8.2. Mejoramiento integral de zonas y viviendas existentes. Orienta intervenciones en zonas y viviendas con déficit cualitativo, con el propósito de garantizar condiciones dignas de habitabilidad y reducir las brechas de acceso a servicios básicos. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

8.2.1. Programas de mejoramiento de viviendas que incluyan reparaciones estructurales, adecuaciones para accesibilidad y provisión de servicios básicos.

8.2.2. Intervenciones puntuales en infraestructura de soporte (redes de servicios públicos, accesos, saneamiento básico) que fortalezcan los proyectos habitacionales.

8.3. Innovación y financiamiento en vivienda.

Fomenta la generación de soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles mediante nuevas tecnologías constructivas y esquemas de financiamiento inclusivos. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:





8.3.1. Promoción del uso de tecnologías sostenibles, como materiales ecológicos y sistemas constructivos eficientes.

8.3.2. Desarrollo de programas de ahorro y financiamiento progresivo para facilitar el acceso a vivienda.

8.3.3. Establecimiento de alianzas con el sector privado y organismos de cooperación internacional para financiar proyectos habitacionales.

ARTÍCULO 9. Mecanismos de implementación en materia de vivienda. La implementación de las disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota se orientará por los siguientes mecanismos, diseñados para maximizar el uso de recursos públicos y privados, garantizar la sostenibilidad y promover la equidad en el acceso a soluciones habitacionales:

9.1. Gestión de suelo. El Municipio adelantará acciones para la adquisición, habilitación y uso eficiente del suelo destinado a proyectos habitacionales de interés social y prioritario, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Para tal efecto se desarrollarán, entre otras, las siguientes acciones:

9.1.1. Identificación de áreas estratégicas dentro del territorio para el desarrollo de proyectos habitacionales.

9.1.2. Implementación de instrumentos de gestión del suelo que faciliten la producción de vivienda VIS y VIP, promoviendo el uso eficiente y sostenible del territorio.

9.2. Subsidios habitacionales. Se fortalecerán los programas de subsidios municipales y su concurrencia con recursos departamentales, nacionales y de otras fuentes, con el propósito de facilitar el acceso de los hogares a soluciones habitacionales. Para tal efecto se contemplan, entre otras, las siguientes acciones:

9.2.1. Incremento de cupos de subsidios para VIS y VIP, priorizando hogares en condición de vulnerabilidad.

9.2.2. Promoción de subsidios concurrentes que combinen aportes del Municipio con otras entidades.

9.2.3. Diseño de modalidades de subsidios específicos para mejoramiento habitacional en viviendas existentes.

9.3. Alianzas y cooperación. El Municipio fomentará la articulación con actores públicos, privados, comunitarios e internacionales para financiar, estructurar y ejecutar proyectos habitacionales que respondan a las necesidades locales. Para tal efecto se desarrollarán, entre otras, las siguientes acciones:

9.3.1. Creación de espacios de coordinación y mesas de trabajo para identificar oportunidades de colaboración.

9.3.2. Establecimiento de esquemas de cogestión y financiamiento compartido con el sector privado.





9.3.3. Promoción de alianzas con organismos multilaterales y de cooperación para acceder a recursos técnicos y financieros destinados a vivienda.

CAPÍTULO III

FORTALECER LA GOBERNANZA Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 10. Estrategias para fortalecer la gobernanza y articulación institucional en materia de vivienda. Para garantizar la adecuada implementación de las disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota, se desarrollarán las siguientes estrategias orientadas a consolidar procesos de gestión participativa, intersectorial y transparente:

10.1. Participación ciudadana y fortalecimiento institucional en vivienda. Busca involucrar activamente a la ciudadanía en la toma de decisiones y fortalecer las capacidades de la Administración Municipal para una gestión más eficiente y transparente. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.1.1. Creación y fortalecimiento del Comité Municipal de Vivienda como espacio permanente de articulación interinstitucional.

10.1.2. Promoción de procesos de participación ciudadana mediante convocatorias públicas, encuentros comunitarios y el uso de plataformas digitales accesibles.

10.1.3. Capacitación a funcionarios públicos en materia de vivienda, subsidios habitacionales y estrategias de articulación institucional.

10.2. Transparencia y monitoreo en la gestión de vivienda. Orienta el diseño e implementación de sistemas de seguimiento, evaluación y rendición de cuentas. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.2.1. Desarrollo de un sistema de información integral de vivienda que consolide datos sobre programas, subsidios, avances y resultados.

10.2.2. Implementación de indicadores de desempeño y evaluación periódica de las estrategias y proyectos habitacionales.

10.2.3. Publicación de informes anuales de seguimiento en plataformas de acceso público.

10.3. Articulación territorial y sectorial. Promueve la coordinación entre distintos niveles de gobierno y actores del territorio para asegurar coherencia en las políticas de vivienda. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.3.1. Coordinación entre los niveles local, regional y nacional en el diseño e implementación de programas de vivienda.

10.3.2. Fomento de alianzas con el sector privado, la academia y la cooperación internacional para el desarrollo de proyectos estratégicos.





TÍTULO IV

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

IMPLEMENTACIÓN

ARTÍCULO 11. Esquema de coordinación. El liderazgo en la ejecución de las disposiciones en materia de vivienda adoptadas por este Acuerdo estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal. La coordinación se desarrollará mediante un esquema estructurado de actores, instancias y procedimientos que garanticen una gestión efectiva en la financiación, diseño, implementación, seguimiento y evaluación de los programas y mecanismos habitacionales.

El esquema de coordinación se articula a través de las siguientes escalas:

11.1. Escalas de coordinación.

11.1.1. Escala sectorial. Corresponde al ámbito de la Secretaría de Planeación, responsable de definir lineamientos, establecer metas, coordinar presupuestos y realizar el seguimiento técnico y financiero de las disposiciones de este Acuerdo.

11.1.2. Escala intersectorial. Comprende la articulación entre la Secretaría de Planeación y las demás secretarías y entidades de la Administración Municipal, Departamental o Nacional, con responsabilidades relacionadas con la ejecución de los programas y estrategias en materia de vivienda.

11.2. Modelo de gobernanza. El modelo de gobernanza garantizará la articulación entre las entidades del Municipio y otros actores públicos, privados y comunitarios, fomentando la corresponsabilidad y la cooperación, y asegurando la participación efectiva en todas las etapas de implementación.

11.3. Colaboración y aprendizaje para la implementación. Se promoverá el análisis continuo del proceso de ejecución mediante estudios, reuniones de trabajo y retroalimentación entre las entidades responsables.

PARÁGRAFO. El alcalde Municipal podrá reglamentar las disposiciones específicas relacionadas con la implementación de los programas de vivienda, y la Secretaría de Planeación será la encargada de desarrollar y hacer seguimiento a su cumplimiento.

ARTÍCULO 12. Financiación. La implementación de las disposiciones en materia de vivienda previstas en este Acuerdo contará con recursos provenientes de diversas fuentes, incluyendo:

12.1. Recursos del presupuesto municipal asignados.

12.2. Recursos del Sistema General de Participaciones (SGP).

12.3. Regalías.

12.4. Cooperación nacional e internacional.





12.5. Aportaciones del sector privado y alianzas público-privadas.

12.6. Recursos provenientes del desarrollo territorial y otras fuentes identificadas por la Administración Municipal.

CAPÍTULO II

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

ARTÍCULO 13. Seguimiento de las disposiciones en materia de vivienda. El seguimiento a las disposiciones adoptadas en el presente Acuerdo será un proceso continuo liderado por la Secretaría de Planeación, con el fin de verificar la ejecución de los programas habitacionales, el cumplimiento de los objetivos establecidos y el avance de los indicadores definidos. Este proceso comprenderá:

13.1. Monitoreo del cumplimiento de metas y objetivos mediante indicadores cuantitativos y cualitativos.

13.2. Elaboración de reportes semestrales que identifiquen avances, fortalezas, debilidades y áreas de mejora.

13.3. Publicación de resultados en medios y plataformas de acceso público que permitan garantizar la transparencia en la gestión habitacional.

PARÁGRAFO. El seguimiento se desarrollará con apoyo de herramientas tecnológicas y en concordancia con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 14. Evaluación de las disposiciones en materia de vivienda. La evaluación estará a cargo de la Secretaría de Planeación y tendrá como objetivo medir el impacto de la implementación del presente Acuerdo, identificar lecciones aprendidas y proponer ajustes que mejoren la efectividad de las disposiciones adoptadas en materia de vivienda. Se realizarán dos evaluaciones principales:

14.1. Una evaluación intermedia a los cinco (5) años de iniciada la implementación.

14.2. Una evaluación final al término del periodo de vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Los resultados de las evaluaciones deberán presentarse en mesas intersectoriales, asegurando la retroalimentación de actores clave y promoviendo decisiones informadas y participativas.

ARTÍCULO 15. Sistema de información en materia de vivienda. La Secretaría de Planeación liderará la consolidación de un Sistema de Información en materia de vivienda, el cual permitirá monitorear, analizar y orientar la toma de decisiones con base en datos actualizados y confiables. Este sistema incluirá información sobre:

15.1. Proyectos habitacionales en curso.

15.2. Indicadores de seguimiento y evaluación de las disposiciones adoptadas en materia de vivienda.





15.3. Recursos asignados y ejecutados.

15.4. Información sobre beneficiarios de programas y subsidios habitacionales.

TÍTULO V

ASPECTOS GENERALES SOBRE EL SUBSIDIO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA

CAPÍTULO I

SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE COTA

ARTÍCULO 16. Definiciones sobre el subsidio de vivienda. Para la correcta aplicación de la regulación que se establezca para la operatividad de las modalidades del subsidio de vivienda que se otorgue por el municipio de Cota, se adoptan las siguientes definiciones relacionadas con este asunto:

16.1. Subsidio Municipal Vivienda: Es un aporte otorgado por el Municipio de Cota, en dinero o en especie, para acceder a soluciones habitacionales valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, siempre y cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente y aplicable, adjudicado por una vez a los hogares que cumplan con los requisitos establecidos para su asignación.

16.2. Hogar: Es el conformado por una sola persona, cónyuges, uniones maritales de hecho, incluidas las del mismo sexo/género, o por un grupo de personas unidas por vínculo de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

16.3 Hogar beneficiario: Corresponde al hogar al cual le fue asignado un subsidio de vivienda en cualquiera de sus modalidades.

16.4. Cierre financiero. Recursos que deben ser acreditados por el hogar beneficiario del subsidio para cubrir el valor total de una solución de vivienda dentro de los que se encuentran el crédito, ahorro, los subsidios familiares de vivienda, los recursos propios del hogar, cesantías, entre otros.

16.5. Concurrencia del subsidio: Es la sumatoria del subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera simultánea permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.

16.6. Complementariedad: Es la sumatoria de los subsidios y de uno o varios beneficios de los que defina la administración municipal.

16.7. Mejoramiento de vivienda: Modalidad del subsidio de vivienda que tiene como propósito superar las carencias básicas, identificadas en el déficit cualitativo de Vivienda, el cual puede ser locativo, estructural, modular, reducción de la vulnerabilidad sísmica o cualquier intervención definida por el Alcalde de Cota.





16.8. Entidad Otorgante: El Municipio de Cota actuará como entidad otorgante del subsidio, así como oferente de proyectos habitacionales. La administración del Subsidio Municipal de Vivienda será gestionada conforme a lo establecido en este acuerdo y en armonía con las normas y políticas del orden nacional y departamental.

16.9. Lote urbanizado: Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística vigente.

16.10. Reglamento Operativo: Es el acto administrativo expedido por el Alcalde Municipal de Cota donde se reglamenta la particularidad de cada programa de subsidio y sus modalidades.

16.11. Solución habitacional: Son las distintas modalidades de vivienda que se promueven a través de instrumentos y/o mecanismos de regulación, gestión o financiación, que permiten a los hogares mejorar las condiciones de la vivienda, disponer de una solución de vivienda nueva, usada o en arrendamiento, según las normas nacionales y municipales que reglamenten la materia.

16.12. Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP): Son aquellas que reúnen los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor corresponde a lo dispuesto en las normas nacionales sobre la materia.

16.13. Vivienda rural: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural, entendida como el conjunto de construcciones y áreas asociadas al lugar de habitación y producción familiar, que garantiza condiciones satisfactorias de salubridad, saneamiento básico, calidad estructural y que permita la productividad y sostenibilidad.

16.14. Vivienda rural dispersa: Conforme con el numeral 5.1. del artículo 2.1.10.1.1.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se entiende por vivienda rural dispersa la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

16.15. Vivienda rural agrupada: Está constituida por viviendas agrupadas que conforman asentamientos humanos o centros poblados, presentan pequeños puntos de acopio, zonas de comercio de producción agropecuaria, ventas de víveres y algunos servicios y equipamientos básicos.

16.16. Poseedor: Para efectos de la presente reglamentación y en armonía con la ley, poseedor es quien que hace uso de un inmueble con ánimo de señor y dueño; es decir, sin reconocer derecho de dominio ajeno, de forma pacífica e ininterrumpida. Tanto las calidades del poseedor como la forma de probar su condición se harán conforme al Código Civil Colombiano y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, así como con los criterios que establezca la administración municipal, la cual reglamentará la materia.

ARTÍCULO 17. Creación y modalidades del Subsidio Municipal de Vivienda. Créase el Subsidio Municipal de Vivienda como un aporte económico o en especie otorgado por el Municipio





de Cota, destinado a facilitar el acceso, la mejora o la formalización de la tenencia de una solución habitacional, en el marco de programas públicos o con participación municipal.

El Subsidio Municipal de Vivienda podrá aplicarse en las siguientes modalidades de destinación:

17.1. Adquisición de vivienda nueva de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP), urbana o rural.

17.2. Adquisición de vivienda usada.

17.3. Mejoramiento de vivienda existente.

17.4. Construcción en sitio propio de vivienda VIS/VIP.

17.5. Contratos de leasing habitacional o arrendamiento con opción de compra.

17.6. Lotes urbanizados con servicios públicos para construcción de vivienda.

17.7. Adquisición o urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo o unidades básicas de vivienda.

17.8. Suministro de materiales de construcción y/o ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y vías de acceso vinculadas a los predios objeto de subsidio.

17.9. Otras modalidades que la Administración Municipal defina como pertinentes para favorecer el acceso a soluciones habitacionales en el municipio.

PARÁGRAFO 1. El Subsidio Municipal de Vivienda se aplicará únicamente en predios urbanos y rurales dentro del Municipio de Cota que, según el Plan de Ordenamiento Territorial, estén destinados a uso residencial. Los predios deberán ser aptos para obtener licencias urbanísticas y contar con disponibilidad de servicios públicos básicos, ya sean convencionales o no convencionales, además de cumplir con las normas vigentes de urbanismo y construcción. En ningún caso podrán localizarse en zonas de riesgo no mitigable o de uso no residencial.

PARÁGRAFO 2. El valor del subsidio, las condiciones de acceso y los requisitos para su implementación serán definidos mediante reglamentación expedida por la Administración Municipal, en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 y demás normas concordantes, en especial la Ley 1537 de 2012.

ARTÍCULO 18. Operatividad de programas y su reglamentación. El Alcalde Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, ejercerá la coordinación y reglamentará la aplicación y operatividad de los programas de vivienda que adelante el Municipio de Cota. Para tal fin, podrá realizar, entre otras, las siguientes actividades:

18.1. Establecer alianzas y/o convenios con entidades u organizaciones nacionales, regionales, metropolitanas, distritales o internacionales, de derecho público o privado, para la ejecución de los recursos del Subsidio de Vivienda en el Municipio de Cota.





18.2. Expedir los reglamentos e instrumentos necesarios para la implementación de los programas y modalidades de subsidio previstas en el presente Acuerdo, así como adecuar y determinar las actuaciones a cargo de las dependencias competentes para su cumplimiento.

ARTÍCULO 19. Clases del Subsidio Municipal de Vivienda. El Subsidio Municipal de Vivienda podrá otorgarse en dinero o en especie, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la reglamentación que expida la Administración Municipal:

19.1. Subsidio en dinero. Será aplicable a cualquiera de las modalidades del Subsidio Municipal de Vivienda y se otorgará con cargo al presupuesto municipal. Este subsidio podrá constituirse como complemento del ahorro y concurrir con otros subsidios o recursos que permitan al hogar acceder a una solución de vivienda.

19.2. Subsidio en especie. Será aplicable de conformidad con los siguientes criterios:

19.2.1. En la modalidad de vivienda nueva, podrá consistir en inmuebles sobre los cuales se desarrollen proyectos habitacionales del Municipio de Cota o en los que este participe.

19.2.2. En la modalidad de mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio, podrá consistir, entre otros, en la ejecución directa de obras o en la entrega de materiales e insumos básicos para la intervención habitacional.

PARÁGRAFO 1. El subsidio en dinero solo podrá aplicarse en lotes urbanizables o urbanizados que cuenten con licencia urbanística, así como con certificación de disponibilidad de servicios públicos básicos.

PARÁGRAFO 2. En los actos de transferencia de inmuebles se deberá dejar constancia expresa de la asignación del respectivo subsidio de vivienda.

PARÁGRAFO 3. Los subsidios podrán complementarse con aportes de otras entidades del orden nacional, departamental, municipal o de cooperación internacional, siempre que su naturaleza lo permita.

ARTÍCULO 20. Modalidades del Subsidio de Vivienda. El subsidio de Vivienda podrá ser otorgado por la Administración Municipal en cualquiera de las siguientes modalidades:

- a. Viviendas nuevas o usadas VIP / VIS, urbana y/o rural.
- b. Mejoramiento de Vivienda
- c. Lote urbanizado con servicios públicos.
- d. Construcción en sitio propio de vivienda nueva VIP/VIS, tanto urbana como rural.
- e. Contratos de leasing habitacional o arrendamiento con opción de compra.
- f. Materiales de construcción para mejoramiento, habilitación y/o subdivisión de viviendas.
- g. Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- h. Adquisición de lotes de terreno o urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo o unidades básicas de vivienda.
- i. Adquisición y/o suministro de materiales de construcción y/o ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y vías de acceso aledañas al predio a construir

PARÁGRAFO 1. El Subsidio Municipal de Vivienda se aplicará únicamente en predios urbanos y rurales dentro del Municipio de Cota que, según el Ordenamiento Territorial estén destinados a





uso residencial. Los predios deben ser aptos para obtener licencias urbanísticas y contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos, ya sean convencionales o no convencionales. Además, deben cumplir con las normas vigentes en urbanismo y construcción y contar con vías públicas de acceso adecuadas, no podrán localizarse en zonas de riesgo no mitigable o de uso no residencial.

PARÁGRAFO 2. En el presente acuerdo se dictan disposiciones generales sobre las modalidades de vivienda nuevas o usadas VIS/VIP urbana y/o rural y Mejoramiento de Vivienda, los cuales servirán como marco de referencia para su implementación y desarrollo. En todo caso, el Alcalde Municipal reglamentará mediante acto administrativo, éstas y las demás modalidades del Subsidio de Vivienda señaladas en el presente artículo y que se desarrollen en cumplimiento de las políticas, estrategias y programas habitacionales del municipio.

CAPÍTULO II

BENEFICIARIOS Y REQUISITOS DE ACCESO AL SUBSIDIO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 21. El Alcalde Municipal reglamentará mediante acto administrativo los requisitos generales y específicos que deben cumplir los hogares beneficiarios para acceder a las modalidades de subsidio de vivienda que se establezcan en los diferentes programas de vivienda que desarrolle la administración.

ARTÍCULO 22. Verificación de documentación y cumplimiento de requisitos. El Comité Municipal de Vivienda, con el apoyo de la Secretaría de Planeación revisará y verificará la información presentada por los hogares que se postulan a la asignación del subsidio, para lo cual tendrá en cuenta las bases de datos con las que cuenta la administración municipal, los registros oficiales, y los registros e información de las entidades nacionales competentes.

Se deberá realizar una verificación de la información aportada y en caso que los hogares incumplan con los requisitos, no sea posible la verificación de la información presentada o la misma sea inconsistente, la postulación será rechazada, sin perjuicio de las acciones legales aplicables por presunta falsedad en la información presentada.

Igualmente, si con posterioridad al desembolso del subsidio de vivienda, la administración municipal comprueba la existencia de imprecisiones en los datos suministrados en el formulario de postulación, en los documentos que lo acompañan, en las condiciones o requisitos de postulación y/o asignación de cada programa, o en los documentos relacionados con el cobro del subsidio, o si se verifica que la información proporcionada no corresponde a la verdad, el hogar beneficiario estará obligado a restituir a la entidad otorgante el monto recibido. Esta restitución incluirá el valor total del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha del desembolso, junto con los intereses corrientes causados desde esa misma fecha.

Adicionalmente, deberá tenerse en cuenta las disposiciones relacionadas con las sanciones dispuestas en la ley en relación con la inhabilidad del postulante para solicitar nuevamente el subsidio durante un término de diez (10) años, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

ARTÍCULO 23. Causales de restitución del subsidio de vivienda. Se establecen como causales de restitución del Subsidio de Vivienda las definidas en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991,





modificada por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, a su vez modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO. La Administración municipal adelantará el procedimiento de restitución establecido en el artículo 2.1.1.3.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

ARTÍCULO 24. Renuncia al Subsidio de Vivienda. Una vez asignado el Subsidio de Vivienda, el hogar beneficiario podrá renunciar voluntariamente al mismo, en los términos dispuestos en el artículo 2.1.1.1.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 25. Procedimiento para la Selección de los Hogares y Aprobación del Subsidio Municipal de Vivienda. Para la asignación de los subsidios en los programas de vivienda que se adelanten en el municipio, la Administración Municipal deberá realizar convocatorias públicas, amplia y abiertas con suficiente antelación, permitiendo a los hogares inscribirse con tiempo. En todos los casos el plazo para el cierre de las postulaciones no será inferior a tres meses. La Administración municipal deberá adelantar, entre otras acciones, las siguientes:

1. Se organizarán eventos públicos presenciales, virtuales o mixtos, que garanticen la afluencia masiva de ciudadanos siguiendo las normas de bioseguridad, para explicar el objetivo, alcance y los criterios de selección de hogares para la asignación de subsidios.
2. Los formularios para inscripción serán sencillos, con lenguaje claro, de fácil diligenciamiento y se distribuirán gratuitamente. Se llevará un registro de la entrega de formularios. La información se registrará en la Base de Datos de Proyectos de Vivienda a cargo de la administración municipal.
3. La información proporcionada por los solicitantes será revisada y validada ante el Ministerio de Vivienda, SISBEN, ADRES, y otras fuentes de información pertinentes para asegurar el cumplimiento de requisitos legales. Los resultados se publicarán en las carteleras municipales y se registrarán en la ficha de cada hogar.
4. Podrán realizarse visitas domiciliarias aleatorias e intempestivas para verificar las condiciones socioeconómicas y el cumplimiento de requisitos. Cada visita se registrará en la ficha correspondiente.
5. Antes de la aprobación y/o asignación del subsidio, se realizarán entrevistas a los hogares postulados en las fechas y lugares determinados por la administración municipal, cuya calificación se incluirá en la fórmula de calificación de las postulaciones.
6. Las postulaciones serán calificadas conforme a lo indicado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si se superan los cupos del proyecto, se entregará un listado ordenado por puntaje al Comité Municipal de Vivienda, quien aprobará la asignación del subsidio según el presupuesto disponible. Los hogares restantes formarán una lista de espera y se vincularán en orden de antigüedad en la postulación.
7. La administración municipal tendrá la obligación de publicar edictos en medios locales, carteleras municipales y en la web para informar sobre el procedimiento y la oportunidad para quienes puedan creerse con derecho de ser titulares del subsidio municipal de vivienda en sus diferentes modalidades.

ARTÍCULO 26. Generalidades sobre criterios de priorización. Para el otorgamiento del Subsidio de Vivienda, se establecen los siguientes criterios de priorización, respetando el orden que se establece:

1. Hogares de mujeres víctimas de violencia de género.





2. Hogares monoparentales de mujeres o padres cabeza de familia.
3. Hogares con personas en condición de discapacidad o adultos mayores.
4. Hogares de madres comunitarias, de población indígena y de víctimas del conflicto.
5. Hogares en zonas de alto o medio riesgo no mitigable, zonas no compatibles con el uso residencial, zonas de invasión, o afectadas por desastres o calamidades públicas.
6. Hogares poseedores y residentes en bienes fiscales no legalizados, siempre que no posean otros inmuebles.

PARÁGRAFO 1. Los Hogares de víctimas del conflicto asentados en Cota, deben presentar en todo caso la certificación de la Red Nacional de Información, que se demuestra con la impresión del reporte del sistema Vivanto sobre la condición de hogar víctima del conflicto, acreditando inscripción en el RUV (SIPOD, SIV, SIRAV y LEY 1448 de 2011).

PARÁGRAFO 2. En todo caso, en los actos administrativos de reglamentación de los programas de vivienda, la administración municipal podrá incluir otros criterios de priorización y detallar la aplicación de los indicados en el presente acuerdo.

En todo caso, los criterios para la focalización deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 2.1.1.1.4.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículo que establece la determinación de puntajes para calificación de postulaciones, o la norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO III

REGLAS APLICABLES POR MODALIDAD DE SUBSIDIO

SUBCAPÍTULO I

MODALIDAD DE VIVIENDA NUEVA O USADA

ARTÍCULO 27. Subsidio en la modalidad de Viviendas nuevas o usadas VIP / VIS, urbana y/o rural. Corresponde a un aporte de recursos de la administración municipal, en dinero o en especie adjudicado por una sola vez a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica, que se pueden constituir como un complemento del ahorro o en concurrencia con los subsidios otorgados por el gobierno nacional, las cajas de compensación u otros recursos, que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o prioritario nueva o usada en el municipio de Cota.

PARÁGRAFO. En el caso de subsidios para la adquisición de vivienda usada, la Administración Municipal reglamentará mediante acto administrativo los requisitos específicos, condiciones técnicas, jurídicas y sociales para su acceso, priorización y otorgamiento. La reglamentación deberá garantizar que las viviendas usadas cumplan con condiciones de habitabilidad, seguridad estructural, disponibilidad de servicios públicos, de manera que se asegure una solución habitacional adecuada.

ARTÍCULO 28. Requisitos específicos del subsidio en la modalidad de Viviendas nuevas VIP / VIS, urbana y/o rural. Además de lo establecido en el artículo 22 del presente Acuerdo, los hogares deberán cumplir con los siguientes requisitos:





1. Los ingresos familiares totales mensuales deben ser iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes – SMLMV.
2. El precio de las viviendas que se adquieran con el subsidio de vivienda no podrá superar los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS.
3. El hogar deberá contar con el cierre financiero para la adquisición de la solución de vivienda.
4. El hogar deberá cumplir con los demás requisitos establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

PARÁGRAFO. No habrá prelación en la asignación del Subsidio de Vivienda al hogar cuyos integrantes se encuentren ocupando ilegalmente bienes baldíos urbanos o rurales, bienes fiscales titulables o bienes de uso público.

ARTÍCULO 29. Valor del subsidio. El monto del Subsidio de Vivienda en la modalidad de vivienda nueva será definido por el Alcalde Municipal en el marco de la reglamentación que se emita para la ejecución del programa de vivienda que desarrolle la administración municipal.

ARTÍCULO 30. Esfuerzo Propio de los Hogares. La focalización de los hogares beneficiarios y la sostenibilidad de los proyectos de vivienda requieren un compromiso real por parte de los integrantes del hogar. Aunque la Administración Municipal podrá realizar un aporte en dinero o en especie para facilitar el acceso a una solución habitacional, dicho subsidio no reemplaza la responsabilidad del hogar de contribuir con un esfuerzo propio que complementa el cierre financiero.

ARTÍCULO 31. Cierre Financiero. Los hogares deben demostrar el 100% del cierre financiero requerido para el proyecto. Pueden utilizar subsidios adicionales otorgados por los Gobiernos Nacional y Departamental, las Cajas de Compensación Familiar, Caja Honor, otros subsidios similares, créditos hipotecarios aprobados, leasing habitacional, con los cuales pueden completar el cierre financiero. Si la suma de los subsidios y el crédito completa el cierre financiero no será necesario demostrar el ahorro programado previo, siempre y cuando la entidad otorgante acepte la suscripción de la escritura pública que constate el mutuo e hipoteca.

ARTÍCULO 32. Créditos. Para garantizar el cierre financiero, los hogares podrán tramitar y obtener un crédito hipotecario para vivienda. Se deberá considerar el valor total de la vivienda, el monto del subsidio, el importe del crédito y la futura cuota periódica del pago. La evaluación crediticia deberá incluir la situación financiera actual de los hogares, el pago mensual de arrendamiento, la capacidad de pago, y el nivel de endeudamiento.

Dicha evaluación debe asegurar que el hogar beneficiario pueda cumplir con las obligaciones del crédito hipotecario y los gastos asociados con la nueva solución de vivienda, incluyendo la cuota de aporte a las expensas comunes. Esto debe realizarse sin comprometer otros gastos esenciales para la familia, garantizando así que no se ponga en riesgo el disfrute y goce de la vivienda por el incumplimiento de las obligaciones crediticias.

ARTÍCULO 33. Complementariedad y Concurrencia. El Subsidio Municipal de Vivienda podrá otorgarse de manera complementaria a los subsidios familiares de vivienda proporcionados por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, las Cajas de Compensación Familiar, la Caja Promotora de la Vivienda Militar y de Policía, así como el Subsidio Departamental de Vivienda y otros subsidios otorgados por entidades autorizadas por la ley o por entidades del sector privado.





PARÁGRAFO. En los actos administrativos de reglamentación que emita la Administración municipal se establecerán las condiciones de asignación conforme los criterios de focalización.

SUBCAPÍTULO II

MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 34. Subsidio de Vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda. Corresponde a un aporte en dinero o en especie otorgado a los hogares que cumplan con los requisitos establecidos en el acto administrativo de reglamentación que sea expedido por el Alcalde Municipal.

ARTÍCULO 35. Requisitos específicos del subsidio para mejoramiento. Los requisitos específicos para otorgar el subsidio de mejoramiento serán definidos por la administración municipal en el marco de la ejecución de los programas que desarrolle. No obstante, los hogares postulantes deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

35.1. Para mejoramiento de vivienda se tomará el valor de la vivienda a mejorar, el cual no podrá superar el tope máximo establecido para vivienda de interés social, y para el mejoramiento rural sin contar el valor del predio de mayor extensión.

35.2. Ningún miembro del hogar debe ser propietario de una propiedad en el territorio nacional, distinta a la de objeto de mejoramiento, salvo la vivienda en la cual se va a aplicar el subsidio, excepto cuando se trate de propiedad proindiviso o en comunidad.

35.3. Ningún miembro del hogar debe haber sido beneficiario de un Subsidio de Vivienda aplicado otorgado por el Gobierno Nacional u otros municipios, esta condición no aplicaría en el caso de que la vivienda continúe con déficit cualitativo, siempre y cuando dicho subsidio haya sido aplicado al menos 10 años antes de la postulación al programa.

35.4. Algún miembro del hogar debe ser propietario o poseedor del inmueble objeto de la intervención.

35.5 No se permiten intervenciones en áreas protegidas del sistema nacional, regional salvo las que de manera particular defina las autoridades ambientales competentes.

ARTÍCULO 36. Tipos de intervención. En esta modalidad de subsidio se aplicarán los siguientes tipos de intervención:

36.1. Mejoramientos Locativos y habitabilidad. Son intervenciones tendientes a mejorar las condiciones básicas de la vivienda, a través de reparaciones o mejoras locativas que se pueden ejecutar por etapas o de forma gradual, que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación de espacios de baño, lavadero, cocina, redes hidráulicas y sanitarias, mantenimiento de cubiertas y otras intervenciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones básicas de una vivienda digna.





36.2. Ampliación y/o modular. Corresponde a obras independientes o integradas a la unidad habitacional con el fin de generar ampliación o complemento a la infraestructura de la vivienda existente.

36.3. Estructural. Corresponde a aquellas obras mediante las cuales se pretende corregir las deficiencias estructurales del inmueble para lograr que su respuesta sísmica sea adecuada. De conformidad con las condiciones específicas aplicables de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

36.4. Reducción de la vulnerabilidad sísmica. Alternativamente y dependiendo de las condiciones territoriales se podrá establecer intervenciones de reducción de la vulnerabilidad sísmica, las cuales corresponden a aquellas obras tendientes a reducir la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones, siguiendo lo establecido en el Documento Técnico AIS-410, adoptado mediante el Decreto Nacional 1580 de 2023 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

La ejecución de las obras estará basada en las alternativas estructurales resultantes de la implementación del documento técnico mencionado, las cuales deberán seguir la normatividad vigente.

PARÁGRAFO. La administración Municipal deberá expedir la reglamentación para la aplicación de cada uno de los tipos de intervención de que trata el presente artículo.

ARTÍCULO 37. Valores de los subsidios de mejoramiento. Los valores del subsidio de mejoramiento de vivienda serán definidos en la reglamentación que para tal fin expida la Administración Municipal, teniendo en cuenta los costos actualizados del mercado, las condiciones técnicas del proyecto, el diagnóstico socioeconómico de los hogares beneficiarios, así como los criterios y topes establecidos por la normatividad vigente aplicable a subsidios de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento.

PARÁGRAFO. Los valores de gastos operativos, interventoría, supervisión o quien haga sus veces, así como los gastos adicionales de estructuración no serán parte del tope de asignación del subsidio al hogar.

SUBCAPÍTULO III

COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA

ARTÍCULO 38. Comité Municipal de Vivienda. Créase el Comité Municipal de Vivienda como órgano rector, asesor y operativo encargado de definir la metodología para la focalización, convocatoria, selección, calificación y evaluación de los subsidios de vivienda en el Municipio de Cota, de conformidad con las normas vigentes y el presente Acuerdo.

La misión del Comité será abordar la problemática habitacional del municipio, asegurando que los subsidios se asignen de manera eficiente, transparente y equitativa, en armonía con los principios establecidos en la Ley 2079 de 2021, tales como la inversión adecuada, concurrencia, economía, celeridad, solidaridad, cooperación, sostenibilidad, equidad, acceso a vivienda digna y de calidad, publicidad, participación, transparencia, articulación interinstitucional, accesibilidad





a servicios públicos y equipamientos, integración regional, enfoque diferencial, mitigación del riesgo, y no regresividad.

El Comité será responsable de evaluar, calificar, aprobar o recomendar la asignación, revocatoria o seguimiento de los subsidios municipales de vivienda, actuando como instancia operativa y técnica del proceso.

PARÁGRAFO. La firma de los actos administrativos mediante los cuales se asignen, revoquen o modifiquen los subsidios de vivienda será competencia exclusiva del Alcalde Municipal, en su calidad de representante legal de la entidad territorial, previa aprobación y concepto técnico-operativo del Comité Municipal de Vivienda.

Cuando se trate de soluciones de vivienda en el sector rural, el Comité deberá aplicar adicionalmente principios de eficiencia en la construcción, desarrollo progresivo, diálogo social, diseño participativo, sectorización de proyectos, priorización de beneficiarios, acceso a servicios públicos y sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 39. Conformación. El Comité Municipal de Vivienda estará conformado por los titulares de las siguientes dependencias:

- Secretaría General y de Gobierno.
- Secretaría de Planeación, quien ejercerá además la Secretaría Técnica.
- Secretaría de Hacienda.
- Secretaría de Desarrollo Social.
- Secretaría de Obras Públicas.

El Comité podrá invitar a la comunidad, funcionarios, contratistas, o personas que lo puedan asesorar en la toma de decisiones.

PARÁGRAFO 1. En los casos en que los postulantes al Subsidio Municipal de Vivienda sean integrantes del resguardo o comunidad indígena reconocida en el municipio, el Comité Municipal de Vivienda deberá convocar al Gobernador Indígena o a su delegado para que participe en la deliberación y toma de decisiones correspondientes a la asignación del subsidio.

PARÁGRAFO 2. Cuando alguno de los integrantes del Comité Municipal de Vivienda advierta que un postulante al Subsidio de Vivienda es su familiar en primer o segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad deberá declararse impedido para participar en la deliberación y toma de decisiones sobre dicha postulación.

PARÁGRAFO 3. En caso de que la Administración Municipal modifique la estructura de las secretarías o entidades que conforman el Comité Municipal de Vivienda, se faculta al alcalde municipal para realizar los ajustes correspondientes en la conformación del Comité, garantizando la continuidad y operatividad de su labor.

ARTÍCULO 40. Funciones del Comité Municipal de Vivienda. El Comité Municipal de Vivienda ejercerá las siguientes funciones:

- 1) Promover la participación del Municipio de Cota en políticas y convocatorias de vivienda a nivel nacional y departamental, para asegurar la integración del municipio en iniciativas relevantes.





- 2) Dirigir sus acciones para beneficiar a familias con condiciones socioeconómicas que requieren apoyo para acceder a una solución de vivienda digna.
- 3) Procurar la solución de las necesidades insatisfechas de vivienda, con especial énfasis en los hogares con mayor vulnerabilidad.
- 4) Regular el procedimiento y definir los criterios de participación de los hogares para acceder al Subsidio Municipal de Vivienda en las diferentes modalidades que establece este acuerdo.
- 5) Revisar los documentos requeridos en el proceso de selección, mantener el archivo de los procesos de inscripción, postulación y otorgamiento, y garantizar la confidencialidad de la información.
- 6) Definir el monto máximo del subsidio, ajustarlo de acuerdo con los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares, el tipo y valor de la solución habitacional, y el puntaje obtenido en la calificación de la postulación.
- 7) Fomentar la participación de la comunidad en los procesos de focalización, selección y capacitación.
- 8) Realizar seguimiento periódico al avance de los proyectos de vivienda en sus diferentes modalidades.
- 9) Convocar a sus miembros con al menos tres (3) días hábiles de antelación a las sesiones ordinarias y a sesiones extraordinarias cuando sea necesario.
- 10) Recibir las peticiones, quejas, reclamos y sugerencias realizadas por los ciudadanos y tramitar sus solicitudes de manera adecuada.
- 11) Mantener un registro de las actividades en las actas de las reuniones y realizar el seguimiento a los compromisos consignados.
- 12) Elaborar su propio reglamento, indicando la responsabilidad de las dependencias involucradas en la política de hábitat y vivienda y distribuir competencias para alcanzar los objetivos establecidos.
- 13) Definir, evaluar y aprobar la postulación excepcional para hogares con integrantes en condición de discapacidad, en los casos en que se determine la disponibilidad de recursos municipales para asumir el cierre financiero. Para tal efecto, el Comité deberá:
 - a) Verificar la existencia y suficiencia de los recursos en el presupuesto municipal destinados a subsidios de vivienda.
 - b) Garantizar que la asignación de recursos se realice conforme a los principios de equidad, focalización del gasto y sostenibilidad financiera del programa.
 - c) Emitir un acto administrativo en el que se deje constancia de la evaluación realizada y la decisión adoptada.
- 14) Las demás que señale su reglamento y que sean coherentes con su naturaleza.





TÍTULO VI

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LINEAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 41. Alianzas Estratégicas. Con el fin de maximizar recursos, canalizar fondos complementarios, lograr economías de escala y facilitar la transferencia de bienes, y en concordancia con el artículo 355 de la Constitución Nacional y el artículo 96 de la Ley 489 de 1997, y en el marco de las facultades con las que cuenta el Alcalde Municipal, la administración podrá:

1. Celebrar convenios interadministrativos y de asociación con el Departamento de Cundinamarca y sus entidades descentralizadas o vinculadas, el Fondo Nacional de Ahorro, el Fondo Nacional de Vivienda, la Agencia Nacional de Tierras, el Banco Agrario de Colombia y otras entidades públicas del orden nacional o territorial.
2. Participar en los programas de vivienda a cargo de la Nación o el Departamento de Cundinamarca, en los que se estructuren proyectos para la asignación de subsidios de los hogares del Municipio de Cota, en las modalidades y bajo las condiciones que se establezcan en éstos.
3. Participar como fideicomitente en los patrimonios autónomos constituidos para desarrollar programas o proyectos inmobiliarios de vivienda de Interés Prioritario (VIP), de Interés Social (VIS) y de Interés Cultural (VIC) en el Municipio de Cota.

TÍTULO VII

DISPOSICIONES PRESUPUESTALES Y FISCALES EN RELACIÓN CON EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA.

ARTÍCULO 42. Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda. Se crea el Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda como una cuenta dentro del Presupuesto Municipal, sin personería jurídica ni planta de cargos. Este fondo será dirigido por el Comité Municipal de Vivienda y administrado por la Secretaría de Hacienda Municipal. Su objetivo es beneficiar exclusivamente a los hogares de bajos ingresos, facilitando su vinculación a los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario en el municipio.

Los recursos del fondo cuenta corresponderá a aquellos que se apropien en el presupuesto de cada vigencia para la ejecución de los programas de vivienda.

PARÁGRAFO 1. Los hogares compradores de proyectos de vivienda desarrollados por la administración municipal podrán, de manera voluntaria, destinar el uno por ciento (1%) del valor de la unidad de vivienda al Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda. Esta cifra será recaudada por el patrimonio autónomo del proyecto al momento de la suscripción de la promesa de compraventa de la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO 2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021 la Administración Municipal podrá convocar a empresarios, comerciantes, industriales y, en general, a todas las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades económicas en el Municipio, para que realicen aportes voluntarios al Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda





o para que financien los proyectos mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 43. Derogatorias. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, quedan derogados en su totalidad los Acuerdos Municipales No. 008 de 1998, No. 003 de 2001, No. 07 de 2004, No. 010 de 2005, No. 12 de 2009, No. 12 de 2018, No. 28 de 2018 y No. 05 de 2023, así como todos los Acuerdos Municipales previos que regulaban parcial o totalmente la formulación, asignación, seguimiento y ejecución de subsidios municipales de vivienda, y cualquier disposición contraria a lo establecido en este Acuerdo.

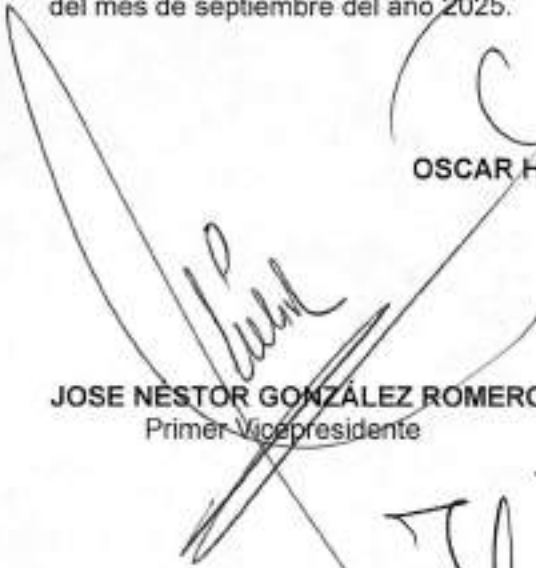
ARTÍCULO 44. Régimen de Transición. Los subsidios que hayan sido asignados con fundamento en los Acuerdos Municipales No. 008 de 1998, No. 003 de 2001, No. 07 de 2004, No. 010 de 2005, No. 12 de 2009, No. 12 de 2018, No. 28 de 2018 y No. 05 de 2023, mantendrán su validez y se ejecutarán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su otorgamiento. En todo caso, se respetarán los derechos adquiridos, sin perjuicio de la posibilidad de revocatoria, pérdida o renuncia, según lo previsto por la normatividad aplicable y conforme al procedimiento que se establezca por la Administración Municipal.

ARTÍCULO 45. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación oficial y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Cota, Cundinamarca a los once (11) días del mes de septiembre del año 2025.


OSCAR HERNANDO PULIDO ORTIZ
Presidente


JOSE NESTOR GONZÁLEZ ROMERO
Primer Vicepresidente


MICHAEL FELIPE FERNÁNDEZ AGUDELO
Segundo Vicepresidente


JOSÉ FERNANDO TORRES CORTÉS
Secretario General





**ACUERDO No. 20 DE 2025
(Septiembre 11 de 2025)**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA
EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA,
SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES"**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE
JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.**

El presente Proyecto de Acuerdo se enmarca en la necesidad del Municipio de Cota, Cundinamarca, de contar con un marco normativo moderno, unificado y coherente en materia de vivienda, que permita garantizar de manera efectiva el derecho a una vivienda digna de los habitantes y responder a las necesidades sociales y urbanísticas actuales.

La iniciativa surge como respuesta a la dispersión normativa generada por la expedición, durante más de tres décadas, de diversos acuerdos municipales que regularon de manera fragmentada aspectos relacionados con la vivienda. En efecto, sobre esta materia el Concejo Municipal ha adoptado los siguientes actos:

- Acuerdo 008 de 1991
- Acuerdo 008 de 1998
- Acuerdo 003 de 2001
- Acuerdo 007 de 2004
- Acuerdo 010 de 2005
- Acuerdo 012 de 2009
- Acuerdo 012 de 2018
- Acuerdo 028 de 2018

Sin embargo, tales disposiciones ya no corresponden a la realidad del municipio ni a las exigencias actuales en la implementación de programas de vivienda, lo que genera vacíos, duplicidades e inseguridad jurídica.

Adicionalmente, en los últimos años el ordenamiento jurídico nacional ha introducido normas relevantes para el derecho a la vivienda, entre ellas:

- Ley 2294 de 2023 Expide el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Potencia de la Vida
- Ley 2202 de 2022 Establece oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas
- Ley 2172 de 2021 Dicta medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de género extrema y otras disposiciones.
- Ley 2079 de 2021 Dicta disposiciones en materia de vivienda y hábitat.





- Ley 2044 de 2020 Dicta normas para el Saneamiento de Predios Ocupados por Asentamientos Humanos Ilegales y otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 Establece medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.

En este contexto, el Proyecto de Acuerdo busca derogar expresamente los acuerdos municipales vigentes, consolidando en un solo acto administrativo las disposiciones relacionadas con los programas de vivienda, la regulación del Subsidio Municipal de Vivienda y la creación del Comité Municipal de Vivienda como instancia asesora y operativa.

Se prevé, no obstante, un régimen de transición que respete y garantice los derechos adquiridos por los beneficiarios de los programas actualmente en curso, evitando afectaciones a quienes ya han sido reconocidos como destinatarios de subsidios o apoyos en materia habitacional.

De esta manera, la iniciativa no constituye la adopción de una nueva "política pública" en sentido estricto, sino la expedición de un instrumento normativo de carácter operativo que organiza, regula y articula las herramientas con las que cuenta el municipio para atender el déficit habitacional, en consonancia con las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Cota Renace".

1.1. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.

El Informe Mundial de las Ciudades de ONU-Hábitat ha subrayado que la escasez de viviendas adecuadas constituye uno de los desafíos más urgentes a nivel global. La Nueva Agenda Urbana, adoptada por los líderes internacionales en el Foro Urbano Mundial, establece un marco de acción que busca ofrecer soluciones inclusivas y sostenibles para el desarrollo de las ciudades, con un énfasis en garantizar el acceso universal a la vivienda digna como derecho humano fundamental.

Aunque la pandemia de COVID-19 ralentizó de manera temporal la urbanización, al incentivar retornos a áreas rurales, las ciudades continúan siendo polos de atracción por las oportunidades laborales, educativas y de seguridad que ofrecen. Se proyecta que para el año 2050 el 68% de la población mundial vivirá en zonas urbanas. En el caso del municipio de Cota, las proyecciones del DANE indican que para 2028 el 71,7% de la población residirá en áreas urbanas, frente a un 28,3% en áreas rurales, lo cual ratifica el carácter urbano del territorio y la presión creciente sobre la demanda de vivienda.

ONU-Hábitat ha señalado que la pandemia representó una oportunidad única para redefinir el desarrollo urbano, orientándolo hacia ciudades más equitativas, resilientes e inclusivas. Ello requiere, sin embargo, de compromisos firmes de los gobiernos locales, quienes son los responsables inmediatos de garantizar condiciones dignas de habitabilidad a la ciudadanía. En esta perspectiva, se resalta la necesidad de incorporar innovación tecnológica, mecanismos de protección social como la renta básica, acceso universal a la salud y programas de vivienda social que permitan hacer de las ciudades espacios más justos e inclusivos.

En el contexto colombiano, la inversión en Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS y VIP) sigue siendo insuficiente frente a la magnitud del déficit habitacional, lo que refuerza la necesidad de redoblar esfuerzos y orientar recursos hacia este sector. La Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen, por tanto, referencias estratégicas que





deben ser asumidas por los municipios como guías para transformar sus territorios en espacios sostenibles, equitativos y culturalmente diversos.

En este sentido, el Proyecto de Acuerdo del Municipio de Cota se alinea con dichas tendencias internacionales, al establecer un marco normativo que regula el Subsidio Municipal de Vivienda, crea el Comité Municipal de Vivienda y consolida disposiciones locales en esta materia. Con ello, el municipio no solo atiende a su déficit habitacional, sino que también asume un papel activo en la construcción de un territorio que responde a los estándares internacionales de vivienda digna y desarrollo urbano sostenible

Los elementos del derecho a la vivienda.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha identificado varios elementos clave que deben considerarse para garantizar el derecho a una vivienda adecuada. Estos elementos se abordan debido a la falta de una definición universalmente aceptada del derecho a la vivienda. Según el derecho internacional, los individuos tienen los siguientes derechos relacionados con la vivienda:

- **Seguridad Jurídica de la Tenencia:** Todos deben estar protegidos por la ley contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas a su vivienda. Los Estados deben tomar medidas inmediatas para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, especialmente para aquellos que carecen de esta protección.
- **Disponibilidad de Servicios, Materiales e Infraestructura:** Todos tienen derecho al acceso sostenible a recursos comunes, agua potable, energía para cocinar, calefacción, saneamiento, instalaciones de lavado, almacenamiento de alimentos, gestión de residuos y servicios de emergencia.
- **Precios Razonables:** Los costos relacionados con la vivienda no deben amenazar la satisfacción de otras necesidades básicas. Deben establecerse subsidios de vivienda para quienes no pueden acceder a ella y proteger a los inquilinos contra alquileres excesivos.
- **Vivienda Habitable:** Una vivienda adecuada debe proporcionar suficiente espacio y protección contra elementos y riesgos para la salud. Se debe garantizar la seguridad física de los ocupantes.
- **Acceso a la Vivienda:** Todos los individuos que tienen derecho a una vivienda adecuada deben poder acceder a ella. Deben priorizarse grupos desfavorecidos, como personas mayores, niños, personas con discapacidades y otras poblaciones vulnerables.
- **Ubicación:** Una vivienda adecuada debe estar ubicada de manera que permita el acceso a lugares de trabajo, atención médica, educación y otros servicios. No debe construirse en áreas con amenazas para la salud.
- **Adecuación Cultural:** La vivienda adecuada debe permitir la expresión de la identidad y diversidad culturales sin sacrificar estas dimensiones en nombre del desarrollo.

Estos elementos reflejan la complejidad del derecho a la vivienda adecuada y la necesidad de abordarlo desde una perspectiva integral, gradual y progresiva, en armonía con los recursos y capacidades institucionales disponibles



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



En el caso de municipios en desarrollo, como Cota, el reto principal consiste en demostrar la viabilidad de garantizar este derecho a familias de bajos ingresos, mediante instrumentos efectivos que mejoren las condiciones de vida y generen un impacto social positivo. El déficit habitacional de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) obliga a diseñar mecanismos de subsidio claros, focalizados y transparentes, articulados al Plan de Desarrollo Municipal y al ordenamiento territorial.

Por lo tanto, la regulación del Subsidio Municipal de Vivienda y la creación del Comité Municipal de Vivienda se constituyen en las herramientas operativas necesarias para:

1. Focalizar los apoyos en quienes más lo requieren.
2. Garantizar criterios de transparencia y equidad en la asignación.
3. Superar los vacíos normativos de experiencias pasadas.
4. Concretar, a nivel local, las obligaciones derivadas del derecho internacional y constitucional a una vivienda digna

En el marco constitucional y legal colombiano, el derecho a una vivienda digna se edifica como un componente esencial para garantizar condiciones de vida adecuadas y dignas a la población. Este derecho no solo se relaciona con el acceso a una unidad habitacional, sino también con la posibilidad real de que las familias del municipio cuenten con espacios seguros, adecuados y acordes con sus necesidades, contribuyendo así a su desarrollo integral y al fortalecimiento social.

Para materializar este derecho, resulta indispensable establecer herramientas operativas que hagan viable la implementación de programas de vivienda en el municipio. Dentro de estas herramientas, el subsidio de vivienda constituye un instrumento fundamental, en la medida en que permite cerrar las brechas económicas que enfrentan los hogares, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad o con limitaciones de ingreso, facilitando con el acceso a soluciones habitacionales concretas.

En ese sentido, el proyecto de Acuerdo contempla disposiciones generales que servirán como marco para la regulación de las diferentes modalidades de subsidio de vivienda.

Con este marco no se pretende agotar la regulación específica, sino ofrecer las bases sobre las cuales el Alcalde Municipal, mediante acto administrativo, reglamentará en detalle la operación, requisitos y procedimientos del subsidio, asegurando su implementación de manera transparente, eficiente y ajustada a las necesidades particulares del territorio.

Con estas disposiciones, se busca no solo dar continuidad a los esfuerzos históricos en materia habitacional, sino también actualizar y fortalecer las herramientas normativas que permitan al municipio de Cota garantizar que el derecho a la vivienda se haga efectivo en el corto, mediano y largo plazo.

De otra parte y frente al comité de vivienda, la adecuada planeación, ejecución y seguimiento de los programas de vivienda requiere de una instancia que permita coordinar a las diferentes dependencias de la administración municipal para garantizar que las decisiones en materia habitacional respondan a criterios técnicos, sociales y financieros claros.





Así las cosas, se justifica la creación del Comité de Vivienda, como un espacio de coordinación institucional encargado de orientar, evaluar y recomendar acciones para el desarrollo de los postulados, principios y programas de vivienda en el municipio.

La conformación de este comité busca fortalecer la gestión pública al establecer un órgano colegiado que pueda analizar de manera integral los proyectos y modalidades de subsidio, verificar la pertinencia de las estrategias adoptadas y proponer los ajustes necesarios para mejorar la eficacia de los programas. De igual forma, permitirá un ejercicio más transparente y participativo en la toma de decisiones, debido a que reunirá a los actores municipales que intervienen en la política habitacional, lo que facilitará la optimización de los recursos y la priorización de las necesidades más urgentes de la comunidad.

Con este mecanismo, el municipio contará con una herramienta operativa que no solo garantice el cumplimiento de las metas establecidas en el plan de desarrollo, sino que además brinda sostenibilidad a largo plazo a la política de vivienda. El Comité de Vivienda se convertirá en un apoyo para la administración municipal, al permitir la consolidación de criterios técnicos, la evaluación periódica de los avances y la promoción de espacios de concertación que fortalezcan la confianza de la ciudadanía en los procesos de acceso y mejoramiento de vivienda.

El déficit de vivienda.

En Colombia, el déficit habitacional es un problema grave que afecta tanto a áreas urbanas como rurales. Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, en el Censo de 2018 había alrededor de 3,8 millones de hogares en situación de déficit habitacional cuantitativo, lo que significa que estas viviendas no cumplen con los estándares mínimos de calidad y están en malas condiciones de habitabilidad. Además, se estima que hay más de 6 millones de personas que viven en viviendas inadecuadas, con deficiencias en el acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía.

En cuanto al déficit habitacional cualitativo, que se refiere a las viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de calidad, el DANE reportó en el censo del 2018 que el 15,2% de las viviendas en Colombia presentaban al menos una deficiencia en su calidad, como problemas de humedad, paredes en mal estado, techos en mal estado, entre otros.

El Municipio de Cota no es ajeno a esta problemática. Según los estudios técnicos recogidos en el Plan de Desarrollo 2024–2027 "Cota Renace" y el Contrato SPM-CD-1151-2024, en el año 2018 se identificó un déficit habitacional local de 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían vivienda nueva y 1.755 requerían mejoramiento de vivienda existente. A ello se suma la presión derivada de la formación anual de aproximadamente 647 nuevos hogares, lo que evidencia una creciente demanda de soluciones habitacionales.

Pese a la existencia de programas municipales en vigencias anteriores, las evaluaciones han demostrado dificultades de ejecución, insuficiencia de recursos para conexiones a servicios públicos y vacíos normativos, que han impedido la entrega efectiva de las viviendas y han generado incertidumbre jurídica para los beneficiarios. Estas deficiencias han ocasionado desconfianza ciudadana y descontento comunitario, lo cual hace necesario replantear la gestión municipal en materia de vivienda.

En este contexto, el presente Proyecto de Acuerdo no pretende formular una política pública a largo plazo, sino establecer un marco normativo unificado y operativo, que dote al municipio de





instrumentos jurídicos claros para enfrentar el déficit habitacional de manera concreta y eficaz.

Las disposiciones centrales del Acuerdo son:

Regular el Subsidio Municipal de Vivienda, en sus diferentes modalidades (nueva, usada, mejoramiento, materiales, entre otras), con reglas claras de acceso y transparencia.

Crear el Comité Municipal de Vivienda, como órgano interinstitucional encargado de la planeación, coordinación y control de los programas habitacionales.

Derogar los acuerdos municipales dispersos vigentes, unificando en un solo cuerpo normativo la regulación aplicable, con un régimen de transición que respete los derechos adquiridos de los beneficiarios actuales.

De esta manera, la iniciativa busca superar los problemas estructurales de gestión y ejecución del pasado, garantizar seguridad jurídica a las familias cotenses y asegurar que los recursos municipales destinados a vivienda lleguen de manera efectiva a quienes más lo necesitan, especialmente los hogares en condiciones de vulnerabilidad.

El Plan Nacional de Desarrollo y el Concepto de Vivienda de Interés Social.

El 19 de mayo de 2023 se sancionó la Ley 2294 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022-2026 COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA", el cual introduce modificaciones al valor de la vivienda VIP y VIS que deben ser tenidas en cuenta en este acuerdo.

Artículo 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo con lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades unimodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo,





Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigor de lo presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

PARÁGRAFO PRIMERO. El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMMLV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, "tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

PARÁGRAFO TERCERO. Todos los negocios jurídicos tales como adhesión a Contrato de Encargo Fiduciario, contrato de leasing habitacional, promesa de compraventa, compraventa y otros asociados a la adquisición de viviendas de interés social y que hubieren sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente artículo, podrán terminar su ejecución con el precio máximo contemplado para este tipo viviendas en la normatividad anterior.

PARÁGRAFO CUARTO. Los beneficios tributarios y no tributarios destinados a la promoción de la vivienda de interés social serán aplicados únicamente a las unidades habitacionales que cumplan con los criterios establecidos en este artículo.

PARÁGRAFO QUINTO. Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda urbana y rural que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, no sean efectivamente asignados o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas o judiciales, deberán ser incorporados en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda- en la siguiente vigencia y serán transferidos directa, total o parcialmente a los patrimonios autónomos en los que sea fideicomitente el Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda- de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el consejo directivo del fondo, previa viabilidad técnica del comité técnico que para este efecto se conforme. Estos recursos serán destinados a la financiación o cofinanciación de programas o proyectos de vivienda de interés social, a la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivos y/o a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal de los recursos.

Respecto de los subsidios familiares de vivienda que se encuentren sin aplicar, Fonvivienda podrá proceder a su vencimiento sin que se requiera surtir previamente el proceso a que se refiere el parágrafo 1 del artículo 8 de la Ley 1537 de 2012.





En todo caso, los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados a Fonvivienda y que se incorporen a patrimonios autónomos en los cuales dicha entidad sea Fideicomitente, independiente del rubro presupuestal de los referidos recursos, podrán ser destinados para la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivo y/o infraestructura de servicios públicos domiciliarios, incluida la adquisición de predios para esos propósitos, para los programas de vivienda de interés social y prioritaria que se ejecuten en el marco de los patrimonios autónomos. La entidad aportante de los recursos definirá los porcentajes de los recursos aportados que pueden ser destinados a estos propósitos.

PARÁGRAFO SEXTO. Cuando la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda 100% en especie (SFVE) advierta el acaecimiento de una causal para su restitución, de acuerdo con lo establecido en el Jn1 2294 ar ICU o 21 de la Ley 153TOe 2012, adelantara un procedimiento administrativo para lograr la restitución formal del título de dominio del bien inmueble y, con el fin de lograr la restitución material, se podrán Incoar las acciones policivas a que haya lugar, según los términos y condiciones dispuestos en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez surtido el proceso administrativo, por virtud de la ley e independientemente del negocio jurídico suscrito para que el hogar beneficiario se convirtiera en propietario de la vivienda, la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en los cuales esta sea fideicomitente, podrán convertirse en titulares del derecho de dominio de las viviendas restituidas, para lo cual solo se requerirá la inscripción del acto administrativo correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda.

Quando, en virtud de acreditación emitida por autoridad competente, se determine que las viviendas han sido utilizadas como medio o instrumento para la ejecución de actividades ilícitas, podrán ser restituidas por parte de la entidad otorgante, para ser asignadas a otros hogares que se encuentren en las condiciones señaladas en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, aún en el evento en que no se cuente con decisión judicial.

Las viviendas que sean objeto de restitución de acuerdo con lo establecido en el presente artículo podrán ser transferidas a Fonvivienda o a patrimonios autónomos constituidos por la entidad otorgante de los subsidios, hasta el momento en que sean transferidas a un nuevo hogar beneficiario.

En el caso de solicitarse renunciaciones al SFVE, la restitución del título de dominio del bien inmueble procederá con la sola inscripción del acto administrativo que acepta la renuncia en el folio de matrícula inmobiliaria, sin ser necesaria la resciliación de la escritura pública de transferencia. En estos casos, el título de dominio se establecerá en la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en las cuales esta sea fideicomitente.

La Vivienda de Interés Social (VIS), especialmente la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), constituye uno de los instrumentos más relevantes de equidad en los planes de desarrollo, en la medida en que permite garantizar a las familias de menores ingresos el acceso a una solución habitacional adecuada, en condiciones de calidad y oportunidad. El subsidio de vivienda no es solo un beneficio económico inmediato, sino una herramienta estructural para resolver el problema habitacional y, al mismo tiempo, abrir la posibilidad de que los hogares beneficiarios mejoren sus condiciones de vida a futuro.

No obstante, la política nacional de vivienda ha enfrentado dificultades estructurales para alcanzar plenamente sus objetivos. Entre ellas se destacan:





La limitada disposición del sector financiero para otorgar créditos hipotecarios en condiciones asequibles, con tasas de interés elevadas y la desaparición de entidades especializadas como el antiguo BECH.

La concentración de los actores del sector constructor, que ha reducido la oferta de vivienda de bajo costo, en especial de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), hasta el punto de su desaparición en varios censos recientes del DANE.

Debilidades en la capacidad operativa y regulatoria del gobierno nacional para estimular de manera sostenida la construcción de vivienda de interés social.

Ante esta realidad, el desafío para los municipios consiste en diseñar y aplicar instrumentos locales que permitan contrarrestar estas limitaciones estructurales, garantizando que los subsidios lleguen a quienes más lo necesitan y que las soluciones habitacionales realmente se materialicen en condiciones dignas y sostenibles.

El Proyecto de Acuerdo que se somete a consideración del Concejo Municipal de Cota busca precisamente responder a este reto mediante:

La regulación del Subsidio Municipal de Vivienda, con reglas claras, modalidades diversas y mecanismos de asignación transparentes.

La creación del Comité Municipal de Vivienda, como instancia interinstitucional de coordinación y control.

La unificación normativa, derogando disposiciones dispersas y consolidando en un solo instrumento las reglas aplicables en materia de vivienda en el municipio.

De esta manera, la iniciativa se alinea con la necesidad de fortalecer la gestión local en materia de vivienda de interés social y prioritaria, dotando al municipio de herramientas jurídicas y administrativas para enfrentar el déficit habitacional y avanzar en la garantía del derecho constitucional a una vivienda digna.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Acuerdo será de aplicación en todo el territorio del municipio de Cota, Cundinamarca, y regirá de manera inmediata a partir de su aprobación y sanción.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1 del proyecto de Acuerdo, las disposiciones aquí adoptadas tienen como finalidad garantizar el derecho a una vivienda digna y el acceso a soluciones habitacionales adecuadas, en concordancia con las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 "Con el Poder de la Gente, Cota Renace", particularmente en su eje transversal Vivienda, Ciudad y Territorio, componente Acceso a soluciones de vivienda y servicios públicos.

Las medidas establecidas en este Acuerdo tendrán carácter permanente, de manera que constituyan un marco normativo unificado y estable para la gestión municipal en materia de vivienda, asegurando la continuidad institucional y la seguridad jurídica en la ejecución de programas habitacionales más allá del periodo de gobierno vigente.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

La viabilidad jurídica del presente Acuerdo, mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda en el municipio de Cota, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, se encuentra respaldada en un conjunto de normas



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



constitucionales y legales que facultan a las entidades territoriales para garantizar el derecho a una vivienda digna y establecer los instrumentos necesarios para su materialización.

En particular, la Constitución y la ley otorgan a los municipios la competencia para promover, reglamentar y ejecutar programas de vivienda de interés social y prioritario, así como para organizar la gestión administrativa y financiera de los subsidios y demás mecanismos de acceso a soluciones habitacionales.

A continuación, se presenta un análisis de las disposiciones constitucionales y legales que otorgan fundamento y competencia para la expedición de este Acuerdo:

3.1. Constitución Política de Colombia

El fundamento Constitucional del proyecto corresponde con el siguiente:

El artículo 51 de la Constitución Política, dicta, "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda." por medio del cual se garantiza el derecho de los colombianos a una vivienda digna, señalando que el Estado debe establecer las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, con la participación de las entidades territoriales y de los particulares.

A su vez, el artículo 287 ibidem señala "Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: (...) el cual les permite a los municipios ejercer competencias en la gestión de los intereses locales, entre ellos la regulación del uso del suelo, con el fin de atender las necesidades de sus comunidades.

Por su parte el artículo 311 establece que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Finalmente, el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en su numeral 7, establece, "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

3.2. Disposiciones Legales y reglamentarias nacionales

La Ley 3 de 1991, en su artículo 1, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y determinó que "El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social."

Es por lo anterior que los organismos municipales, encargados de financiar, construir, mejorar, reubicar y legalizar viviendas de interés social, deben alinearse con las políticas y planes del gobierno nacional.





La Ley 388 de 1997 establece en el artículo 1°, numeral 2 "El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes." De igual manera en el artículo 3°, menciona que las función pública del urbanismo tiene como fin "Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios."

El artículo 36 ibídem, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, En el cual se menciona la actuación urbanística y determina que "En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994." Es decir que permite que las entidades locales participen en proyectos y programas de Vivienda de Interés Social - VIS mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia.

De igual manera, el artículo 92 prevé "Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo."

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece "Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...)

76.2. En materia de vivienda

76.2.1. Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.(...)"

El artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 establece "Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;





- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;
- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario".

El Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, del Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en su artículo 2.2.1.1.3, determina "Ámbito de aplicación. La presente reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural tiene cobertura nacional y se aplicará a todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Parágrafo. Para los efectos de este título, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen."

Mientras que en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.1.1.1.1.2, da las definiciones y alcances, así "Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 775 de 2025. <El nuevo texto es el siguiente> Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."

Establecen también en su artículo 2.1.1.1.3.3.3. que, "Requisitos para otorgar la viabilidad. La viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva se emitirá previa verificación por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca mediante resolución el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos de vivienda deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente:





- a) Las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y de los hogares, otros subsidios o aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros.
- b) Cronograma de ejecución de las obras, los presupuestos de construcción, costos de gerencia, y demás documentación que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos e indirectos del mismo.
- c) En el caso en que una entidad territorial intervenga como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de esta en cualquier modalidad, en la vigencia en curso o en vigencias posteriores, dicha entidad territorial deberá acreditar el respectivo respaldo presupuestal con copia del documento idóneo para tal fin, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables a la materia.
- d) Estructura financiera, técnica, jurídica y comercial de la persona natural o jurídica que ejecutará las obras de construcción del plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- e) Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.
- f) La existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.
- g) Verificación previa con el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, con las Cajas de Compensación Familiar, con la Rama Judicial del Poder Público, con las bases de datos de entidades que otorguen o hayan otorgado subsidios de vivienda de interés social, que a cualquiera de los partícipes del proyecto no se les haya declarado el incumplimiento en la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social o se les hayan hecho exigibles pólizas o garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda, En caso de encontrar que mediante acto administrativo debidamente ejecutoriado existió declaratoria de incumplimiento, o se hicieron efectivas pólizas o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda, la Entidad viabilizadora se abstendrá de emitir el correspondiente certificado de viabilidad.

Parágrafo 1°. Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas del proyecto de vivienda que sustentaron la declaratoria de viabilidad, en especial aquellas relacionadas con la construcción, ejecución, giro de los subsidios, y con las personas naturales o jurídicas encargadas de ejecutar el proyecto, exigirá la revisión de la viabilidad. En este caso, la ausencia de evaluación y aprobación previa por parte de la misma entidad que inicialmente concedió la viabilidad determinará que el plan de vivienda del caso no pueda ser receptor de los subsidios de que trata la presente sección.





Parágrafo 2°. No podrá existir viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en:

- i. Barrios no legalizados por el respectivo municipio;
- ii. Zonas de alto riesgo no mitigable;
- iii. Zonas de protección de los recursos naturales;
- iv. Zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;
- v. Áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Parágrafo 3°. El Viabilizador deberá objetar un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva en el evento de no cumplir con los requisitos exigidos para su concepto favorable. No obstante, el proyecto será susceptible de corregirse y ser presentado nuevamente para su evaluación.

Parágrafo 4°. En ningún caso la declaratoria de viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva generará derecho alguno a la asignación de cupos de subsidios para su aplicación en la adquisición de las viviendas que lo conforman, que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda tanto urbanos como rurales las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonios Autónomos administrados por sociedades fiduciarias, quienes pueden establecer vínculos jurídicos directos con los hogares postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda. Además, se permite que las labores de promoción o gestión de estos planes puedan ser realizadas directamente por el oferente o por terceros que actúen como operadores o gestores del plan.

El artículo 2.1.1.1.1.7 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1533 de 2019, establece "Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social."

El artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 establece la política de estado de vivienda y hábitat en Colombia, resaltando su importancia como motor para combatir la pobreza multidimensional y dignificar a la población. Esta política busca reducir el déficit habitacional mediante programas que aborden las necesidades de diferentes grupos, promoviendo un enfoque diferencial y territorial. Además, señala que el Gobierno Nacional debe garantizar el derecho a una vivienda digna y equitativa, fomentando la colaboración intersectorial y la sostenibilidad en el desarrollo urbano, mientras que el artículo 5 establece los principios que rigen la formulación de la política pública de vivienda y hábitat, entre los que se encuentra la equidad, vivienda digna y de calidad, transparencia y eficiencia y no regresividad.

3.3. Normativa Municipal

El Plan de Desarrollo Municipal adoptado mediante Acuerdo No. 002 de 2024, "CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE" 2024-2027, que tiene como Objetivo General "Materializar el



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Período 2024-2027, el cual Tendrá como Eje Transversal VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, componente: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota .

En resumen, la viabilidad jurídica del presente proyecto de acuerdo se sustenta en un marco normativo sólido, que otorga al Concejo Municipal de Cota la facultad para adoptar la política de vivienda del municipio y dictar disposiciones generales sobre el Subsidio Municipal de Vivienda.

4. VIABILIDAD TÉCNICA

4.1. MUNICIPIO DE COTA - POBLACIÓN.

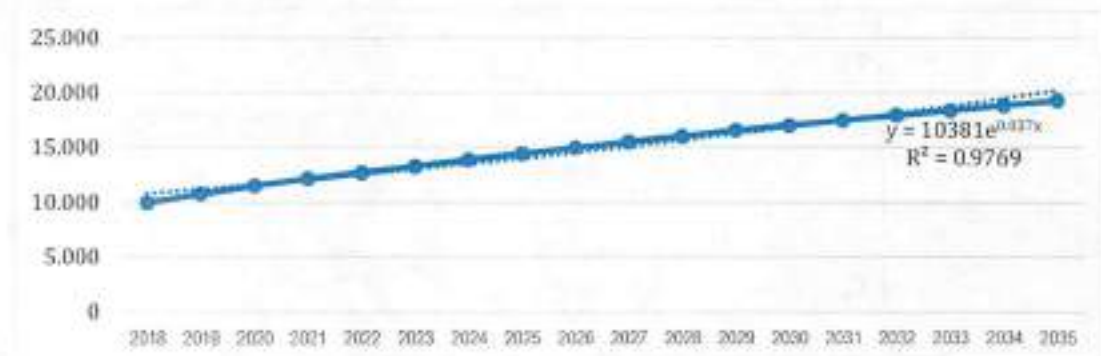
La población del Municipio de Cota, según el Censo del DANE en 2018 era de 32.691 habitantes y las proyecciones del DANE para los años 2024 y 2028 indican que el municipio crecerá, pasando a 41.842 habitantes en 2024 y 45.361 habitantes en 2028. A su vez, la población de Cota para el año 2035 será según estimaciones del DANE de 49.753 personas conformadas en 19.303 hogares, creciendo en promedio anual al 4,21%. En 6 años desde 2018 COTA ha crecido el 28%.

Cuadro 01. Crecimiento proyectado de la población de COTA al 2035 por el DANE.

Municipio	Año		Población	%
COTA	2018	Cabecera Municipal	20.462	62,6%
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.229	37,4%
		Total	32.691	100,0%
	2024	Cabecera Municipal	29.155	69,7%
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.687	30,3%
		Total	41.842	100,0%
	2028	Cabecera Municipal	32.524	71,7%
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.837	28,3%
		Total	45.361	100,0%

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Gráfico 01. Proyección de población de Cota para el año 2035, según DANE.



Fuente Censo DANE, cálculos propios.





Gráfico 02. Personas por Hogar proyectadas en Cota al año 2035, según DANE.



Fuente Censo DANE, cálculos propios.

En promedio anualmente se conforman en el Municipio de Cota 647 nuevos hogares, con aproximadamente 1.954 personas en promedio, que requieren una nueva vivienda, gracias al crecimiento vegetativo de la población, el déficit habitacional que en 2018 era de 307 unidades ha aumentado desde el 2019 al 2024 en otras 3.881 unidades.

A continuación, veremos algunos datos producidos por el DANE que permiten conocer algunas condiciones socioeconómicas de los hogares residentes en Cota.

Gráfico 03. Lugar de Nacimiento de los residentes en Cota y condiciones de las Viviendas, según DANE.

Lugar de nacimiento



Nota: de un total de personas de 33.808, 174 (0,5%) no respondieron la pregunta de lugar de nacimiento

¿Cómo vivimos?



Uso de vivienda



*Unidades de vivienda totales que incluyen las viviendas ocupadas con todos los personas presentes, las viviendas ocupadas con personas presentes, las viviendas de uso temporal y las viviendas desocupadas

Tipo de vivienda



Fuente Censo DANE.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



De acuerdo con el censo los hogares residen en 6.722 Casas, 2950 apartamentos, 772 cuartos, 10 étnicas y 18 otros tipos.

Gráfico 04. Uso de los Predios en Cota.

número de predios por tipo de uso a diciembre de 2023

CONCEPTO	Cantidad Predios
Agropecuario	2.031
Comercial	3.662
Educativo	27
Forestal	6
Habitacional	6.584
Industrial	433
Institucional	23
Lote Urbanizable no Urbanizado	1.430
Público	216
Recreacional	7
Religioso	5
Salubridad	1
Servicios Especiales	756
TOTAL	15.181,0

Fuente: Construcción propia, datos Catastro Municipio de Cota.

Total de predios 13.049,00 2021 12 IGAC

Predios urbanos 4.223,00 2021 12 IGAC

Predios rurales 8.826,00 2021 12 IGAC

Del total de 15.181 predios existentes en el municipio (2023) los destinados al Uso Habitacional son 6.584 (43,4%) según el catastro. Según el diagnóstico del Plan de Desarrollo Municipal, Cota cuenta con 13.049 predios, 4.223 urbanos y 8.826 rurales al 2021. El déficit habitacional es del 3,12%, y asciende a 432 unidades.

Gráfico 05. Cantidad de Personas en los Hogares en Cota.



Gráfico 06. Calificación de los Hogares en el Sisbén IV de Cota.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



La distribución en registros SISBEN IV presenta la siguiente distribución



Déficit Habitacional en Cota.

El Municipio de Cota tiene la necesidad de reducir el Déficit Habitacional y procurar que exista oferta de vivienda VIP y VIS para los hogares residentes históricamente.

Cuadro 02. Déficit de Vivienda en los Municipios de Sabana Centro y Cota a 2018, según DANE.

Déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo) Censo Nacional Población y Vivienda (CNPV) - 2018								
Hogares censales con carencias habitacionales por tipo y componentes del déficit a nivel municipal.								
Municipio	Municipio nombre	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
25126	Caicá	26.413	737	6.987	7.724	2,79	26,45	29,24
25175	Chía	43.630	1.843	8.671	10.514	4,22	19,87	24,10
25200	Cogua	6.588	181	2.278	2.459	2,75	34,58	37,33
25214	Cota	9.845	307	1.755	2.062	3,12	17,83	20,94
25295	Gachancipá	5.401	189	1.120	1.309	3,50	20,74	24,24
25486	Nemocón	4.048	160	1.513	1.673	3,95	37,38	41,33
25758	Sopó	7.834	146	1.313	1.459	1,86	16,76	18,62
25785	Tabio	6.527	111	2.155	2.266	1,70	33,02	34,72
25799	Tenjo	7.146	432	1.641	2.073	6,05	22,96	29,01
25817	Tocancipá	12.964	1.187	6.571	7.758	9,16	50,69	59,84
25899	Zipacquirá	40.725	431	9.066	9.497	1,06	22,26	23,32
DANE		171.121	5.724	43.070	48.794	3,65	27,50	31,15
			3,3%	25,2%	26,5%			

Fuente Censo DANE.

La población de los municipios proyectada por el DANE en las Cabeceras Municipales y los Centros Poblados y Rural Disperso en la Sabana, es presionada por el crecimiento de la capital por cuanto concentra la oferta más amplia de bienes, Servicios y puestos de trabajo.

Los datos evidencian que el déficit habitacional se ha incrementado en Cundinamarca, por cuanto no se desarrollan proyectos de vivienda de interés prioritaria y social para los residentes nativos, sino que la vivienda que se produce se vende a hogares procedentes del distrito capital.

Cuadro 03. Estimación del Déficit de Vivienda en el Municipio de Cota a 2024.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



COTA	Población	Hogares	Pers x Hogar	% Crecimiento	DÉFICIT	Nuevos Hogares	Producción VIS / VIP	Saldo Déficit
2018	32.691	9.967	3,28		0	0	0	0
2019	34.948	10.758	3,25	107,9%	307	791	0	1.098
2020	36.992	11.518	3,21	107,1%	1.098	760	0	1.858
2021	38.469	12.139	3,17	105,4%	1.858	621	0	2.479
2022	39.679	12.703	3,12	104,6%	2.479	564	0	3.043
2023	40.807	13.266	3,08	104,4%	3.043	563	0	3.606
2024	41.842	13.848	3,02	104,4%	3.606	582		4.188

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

En Cota en los últimos 14 años se han licenciado 9.702 unidades Tipo NO VIS, estas viviendas no han resuelto el déficit habitacional propio sino el del Distrito Capital en los estratos más altos.

A junio de 2018 el déficit habitacional afectaba a 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían contar con una vivienda nueva y 1.755 hogares necesitan mejoras en sus viviendas y en el hábitat próximo, siendo las de mayor incidencia la cohabitación, las relacionadas con la inadecuada prestación de Servicios públicos domiciliarios y los materiales provisionales de construcción de las viviendas, sin incluir los hogares que habitan las zonas de invasión.

La gestión que se busca realizar por la administración se enfoca en resolver el déficit habitacional cuantitativo que actualmente puede alcanzar 4.188 unidades nuevas faltantes aproximadamente (de las cuales al menos el 80% son VIP), esto de acuerdo con el Censo del DANE y con el crecimiento anual de la población y la producción de vivienda en Cota.

Cuadro 04. Construcción de Vivienda en COTA desde 2009 a 2023.

VIVIENDA COTA	NO VIS		VIP		VIS		TOTAL	
	Suma de área	Suma unidad	Suma de área	Suma unidad	Suma de área	Suma unidades	Total Suma de área	Total Suma Unidades
	1.815.761	9.607	0	0	10.231	95	1.825.992	9.702
AÑO	99,0%		0,0%		1,0%		100%	
2009	24.936	175			707	5	25.643	180
2010	93.432	533			610	5	94.042	538
2011	812.537	2.792					812.537	2.792
2012	18.240	123			836	19	19.076	142
2013	13.149	106					13.149	106
2014	27.354	224					27.354	224
2015	110.086	600			5.879	37	115.965	637
2016	21.554	142					21.554	142
2017	65.010	390					65.010	390
2018	30.307	158					30.307	158
2019	132.905	853					132.905	853
2020	2.872	16					2.872	16
2021	62.553	351					62.553	351
2022	78.793	547					78.793	547
2023	322.033	2.597			2.199	29	324.232	2.626
SABANA CENTRO	8.960.723	72.760	111.902	1.770	2.089.323	30.901	11.161.948	105.431
	69,0%		1,7%		29,3%		100%	

Fuente Censo DANE, cálculos propios.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



Desde el 2019 a 2023, se han licenciado un total de 9.702 unidades de vivienda que suman 1.825.992 m², con un área promedio de 146,9 m², de este período sólo el (1,0%) fueron viviendas VIS con 95 unidades con área promedio de 112,1 m², 9.607 viviendas NO VIS con área promedio de 147,6 m² con el mayor porcentaje (99%) y la Vivienda VIP participó con el (0%) con 0 unidades.

Gráfico 07. Construcción de Vivienda en Cota de 2009 al 2023, según Censo Licencias DANE



Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Podemos partir de la base que el déficit de vivienda nueva en el municipio podría aproximarse a 4.188 unidades, de las cuales al menos el 80% deben ser vivienda nueva prioritaria VIP, es decir que la meta de construcción de este tipo de vivienda debe ser de al menos de 3.350 Unidades.

Como puede observarse en las cifras la construcción de vivienda social no puede seguir estando restringida a la iniciativa del sector constructor que argumenta falta de suelo urbano y aumento de los costos y poco margen de utilidad, en los municipios de Cundinamarca no se ejecutan proyectos de vivienda de envergadura ni se cumple la norma que obliga a desarrollar el 20% en usos VIP.

Como conclusión de las cifras, es claro que la vivienda social prioritaria debe ser asumida por el ente territorial directamente.

Cuadro 05. Construcción de Vivienda en COTA por Estrato Socioeconómico y Tipo

MUNICIPIO DE COTA	1	Total 1	2		Total 2	3		Total 3	4		Total 4	5		Total 5	6		Total 6	Total general
	No VIS		VI S	No VIS		VIS	No VIS		VIS	No VIS		VIS	No VIS		VIS			
Cota	8	8	1.096	34	1.130	5.616	61	5.677	1.360	1.360	1.041	1.041	486	486			9.702	
2009			89	4	93	83	1	84	3	3							180	
2010			148	2	150	221	3	224	147	147	17	17					538	
2011			988		988	2.204		2.204									2.702	
2012			30	19	49	93		93									142	
2013			32		32	69		69	5	5							106	
2014			30		30	171		171	5	5	17	17	1	1			224	
2015	2	2	70	8	78	392	29	421	21	21	60	60	55	55			637	
2016			22		22	102		102	17	17					1	1	142	
2017			27		27	219		219	52	52					92	92	390	



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



2018	2	2	18		18	47		47	89	89	2	2			158
2019	1	1	21		21	430		430	175	175	54	54	172	172	853
2020	1	1				15		15							16
2021			1		1	188		188			4	4	158	158	351
2022			11		11	413		413	73	73	50	50			547
2023	2	2	9	1	10	969	28	997	773	773	837	837	7	7	2.626
Total general	8	8	1.096	34	1.130	5.616	61	5.677	1.360	1.360	1.041	1.041	486	486	9.702

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Como se presenta en las gráficas siguientes, las Viviendas NO VIS se estratifican en niveles 2, 3 y 4.

Cuadro 06. Construcción de Vivienda en Sábana Centro desde 2009 a 2023.

Municipio	No VIS		VIP		VIS		Total Suma de unidades	Total Suma de área
	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área	Suma de unidades	Suma de área		
SABANA CENTRO	72760	8.960.723	1770	111.902	30901	2.089.323	105431	11.161.948
Chía	16988	2.098.954	7	740	8090	477.458	25085	2.577.152
Cajicá	16577	1.824.244	14	614	3280	214.716	19971	2.039.574
Zapquí	14387	1.327.678	567	37.166	8603	664.606	23557	2.029.450
Cota	9607	1.815.761			95	10.231	9702	1.825.992
Tocancipá	6255	531.608	504	37.367	6878	474.140	13637	1.043.115
Sopó	2593	502.201	216	10.880	1583	96.173	4392	609.254
Tabio	2381	326.707	192	11.106	460	28.433	3033	366.246
Tenjo	2251	350.752			4	766	2255	351.518
Nemocón	595	54.775	230	12.379	1109	81.078	1934	148.232
Gachancipá	425	45.546	40	1.650	788	41.278	1253	88.474
Cogua	601	82.497			11	444	612	82.941
Total general	72760	8.960.723	1770	111.902	30901	2.089.323	105431	11.161.948

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

A su vez, haciendo una evaluación de la construcción en el municipio, se informa que Cota participa con el 9,2% de la oferta de vivienda de Sábana Centro.

Gráfico 08. Área promedio de la Vivienda en Cundinamarca.



Fuente. DANE Censo de Edificaciones.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



Cuadro 07. Proyectos de Vivienda en la Cota Cundinamarca presentados a Findeter 2002 a 2014.

Grupo recursos	Nombre del proyecto	FECHA Radicación	Modalidad proyecto	Valor total del proyecto	Número soluciones	Nombre del Ofertante	Estado
CCF	COMPENSAR FINDETER III- 2004	12/07/2004 15:44:00	Const en Sitio Propio Disperso	\$148.980.743	10	CCF COMPENSAR	ELEGIBLE
	COMPENSAR FINDETER MUNICIPIOS II - 2004	13/08/2004 15:55:00		\$132.083.641	9	CCF COMPENSAR	ELEGIBLE
	COMPENSAR FINDETER MUNICIPIOS III- 2004	23/09/2004 16:17:00		\$221.466.626	17	CCF COMPENSAR	ELEGIBLE
	BR TALLER - MUNICIPIOS 13	24/08/2005 15:59:00		\$396.408.742	30	BR TALLER LTDA	ELEGIBLE
	C-SOCIAL CAFAM-4	5/10/2006 09:15:00		\$156.336.939	9	CORP. PARA LA CONSTRUCCION SOCIAL	ELEGIBLE
	BR TALLER - MUNICIPIOS 60	21/11/2007 09:00:00		\$138.510.269	8	BR TALLER LTDA	ELEGIBLE

Fuente SIVIS Findeter.

En Findeter para acceder a los subsidios de vivienda en el periodo 2004 a 2012 se presentaron sólo seis proyectos de vivienda en la modalidad construcción en sitio propio para acceder a subsidios de vivienda de las cajas de compensación familiar, como requisito se requería contar con el certificado de elegibilidad que expedía esta entidad, y se declararon elegibles 83 unidades, es decir un promedio de 21 viviendas por año, sin embargo, en el Municipio de Cota no se han adelantado proyectos de vivienda nueva de interés social o prioritario desde el 2004 el promedio de construcción de vivienda prioritaria fue de 8,9 unidades anuales. En este largo periodo no se ejecutaron unidades de vivienda VIP. De allí la necesidad de estructurar o participar en un buen proyecto que le permita al Municipio de Cota comenzar a resolver este déficit.

En los últimos 14 años en Cota sólo se han licenciado 95 viviendas VIS con una participación del 1,0% del total de las 9.702 unidades desarrolladas, lo anterior, da cuenta que en el departamento no se cumple la ley 1537 de 2012, que obliga a desarrollar al menos el 20% de los usos residenciales con vivienda VIP, lo que obligaría a licenciar al menos 1.940 unidades.

La falta de vivienda adecuada es uno de los problemas más acuciantes que enfrenta la humanidad actualmente. Para atender la demanda por vivienda de Interés Social y Prioritario es necesaria la participación del Municipio de Cota en las políticas de vivienda dirigidas a aquellas familias que no han tenido la oportunidad de adquirir una vivienda digna.

El Municipio de Cota enfrenta un déficit habitacional, que se manifiesta tanto en el componente cuantitativo como en el cualitativo, situación que ha sido evidenciada en los diagnósticos oficiales del DANE y en los estudios técnicos contratados por la administración municipal en desarrollo del Plan de Desarrollo 2024–2027.

De acuerdo con dichos análisis, el déficit cuantitativo se estima entre 4.078 y 4.406 hogares, cifra que refleja la necesidad de soluciones de vivienda para hogares que actualmente residen en condiciones de arrendamiento inadecuado, hacinamiento crítico o ausencia total de vivienda propia. Esta problemática se distribuye de manera casi equitativa entre el casco urbano (49 %) y la zona rural (51 %).

En cuanto al déficit cualitativo, se identifican graves deficiencias en las viviendas ya existentes: un 73 % de los hogares dispone únicamente de una o dos alcobas insuficientes para la





composición promedio de 3,2 personas por hogar, el 27 % carece de espacios básicos como sala comedor independiente y el 13 % comparte servicios sanitarios.

El impacto de este déficit es amplio debido a que, en la zona urbana, la carencia de vivienda propia impulsa procesos de arrendamiento inestable y exclusión financiera; mientras que en la zona rural, la precariedad constructiva y las limitaciones en infraestructura básica profundizan la desigualdad territorial.

Así las cosas, la creación y fortalecimiento de un Subsidio Municipal de Vivienda se convierte en una herramienta indispensable para cerrar la brecha entre la capacidad real de pago de los hogares y los costos del mercado inmobiliario, complementando los subsidios nacionales y brindando soluciones a los grupos más vulnerables.

4.2. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027 "COTA RENACE"

El Plan de Desarrollo "CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE 2024 – 2027", tiene como OBJETIVO GENERAL "Materializar el Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Periodo 2024-2027, el cual Tendrá como Eje Transversal VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, componente: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota.

De acuerdo con el diagnóstico anterior y con las metas aprobadas en el Plan de Desarrollo Municipal, se hace necesario crear una política en materia de Vivienda, que incluya el desarrollo o la participación en proyectos que promuevan la Vivienda de Interés Prioritario y Social, para que los hogares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad puedan acceder a soluciones asequibles de calidad.

1.5.1. PROGRAMA ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA.

Como parte de nuestro compromiso con el bienestar y la calidad de vida de los cотenses, se implementará un programa integral de vivienda que incluirá medidas para facilitar el acceso a la vivienda digna en el municipio. A través de este programa, se buscará garantizar que más familias en Cota tengan la oportunidad de acceder a una vivienda adecuada que cumpla con sus necesidades y brinde seguridad, lo que contribuirá al crecimiento ordenado y equitativo del municipio. Este programa atiende a las necesidades y aspiraciones que la comunidad plasmó en las mesas de participación comunitaria para la construcción del presente Plan de Desarrollo.

METAS DE PRODUCTO DEL PROGRAMA				
Código sector:	40	Sector de la Inversión	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	
Código de programa	4001	Programa DNP	Acceso a soluciones de vivienda	
# MP	META DE PRODUCTO	LÍNEA BASE	META CUATRIENIO	RESPONSABLE
37	Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el municipio de Cota	ND	1	Secretaría de Planeación.
INDICADOR	Programa de vivienda implementado	PERIODICIDAD:	Cuatrenio	





La vivienda social y la No Vis deben desarrollarse de manera complementaria, aunque construidas en diferentes predios deben compartir los mismos desarrollos en materia de infraestructura de servicios públicos, tanques de almacenamiento de agua potable, plantas de tratamiento de agua residual y de RSU y vías de acceso, de tal forma que los equipamientos públicos integren a todos los residentes y además se potencialicen infraestructuras de salud, educación, seguridad, cultura, deporte y recreación.

El Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 "Cota Renace" aprobado por el Honorable Concejo Municipal se fundamenta en las siguientes líneas estratégicas del programa de gobierno:

- a. El programa "Cota Renace y se engalana", con actividades de limpieza y embellecimiento urbano, apadrinar andenes y zonas comunales por habitantes, comercio e industria, entre otros.
- b. La construcción de planes de VIS y de interés prioritario atendiendo las necesidades de las familias más vulnerables del municipio, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 2079 del 2021 y de más normas rectoras.
- c. Construcción de vivienda en sitio propio, priorizando a las familias más vulnerables ya a las madres cabeza de familia.
- d. Legalización de construcciones, que tengan pendiente dicho trámite.
- e. Establecer espacios mínimos comunales para el disfrute de toda la comunidad cuando se desarrollen proyectos privados de vivienda.
- f. Realizar un programa de mejoramiento de vivienda que realmente atienda las necesidades de la comunidad.

Por lo anterior se hace necesario diseñar un nuevo marco de política pública en materia de vivienda, que permita, garantice y logre el crecimiento ordenado del municipio, procurando la ejecución de proyectos integrales de calidad que dispongan de todas las dotaciones, equipamientos comunales administrados por comunidades organizadas que no demanden en el futuro inversiones de parte del Municipio de Cota.

4.3. ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS MUNICIPALES SOBRE VIVIENDA SOCIAL.

El Concejo Municipal de Cota ha expedido sobre esta materia los siguientes Acuerdos municipales, los cuales se deben integrar en una sola norma actualizada conforme a las últimas leyes expedidas por el Congreso.





- ACUERDO 008 - 1991 CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE COTA.
- ACUERDO 008 – 1998 POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE COTA.
- ACUERDO 003 – 2001 Modifica Art-6 ACUERDO 08 – 1998, que CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE COTA.
- ACUERDO 007 – 2004 ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL.
- ACUERDO 010 - 2005 MODIFICA ART 10 Y PARÁGRAFO ART 7 DEL ACUERDO 7 DE 2004.
- ACUERDO 012 – 2009 CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA.
- ACUERDO 012 – 2018 MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL.
- ACUERDO 028 – 2018 Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modificó ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
- ACUERDO 005 – 2023 Modifica Art-7 ACUERDO 07 - 2004, modificado por Art-6 ACUERDO 012-2018, ESTABLECE EL SFV MUNICIPAL.

Estos acuerdos se han sustentado en estas normas.

NORMA	NUMERO	AÑO
Ley	9 de 1989	1989
Ley	49 de 1990	1990
Ley	3 de 1991	1991
Ley	9 de 1991	1991
Ley	136 de 1994	1994
Ley	152 de 1994 Art 32-7	1994
Ley	177 de 1994	1994
Ley	388 de 1997	1997
Ley	546 de 1999	1999
Ley	617 de 2000	2000
Ley	708 de 2001	2001



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



Ley	715 de 2001	2001
Ley	1450 de 2011	2011
Ley	1469 de 2011	2011
Ley	136 de 1994 Art 91 modificado por Art. 29 Ley 1551 de 2012	2012
Ley	1537 de 2012	2012
Decreto	1077 de 2015	2015
Decreto	1934 de 2015	2015

Sin embargo, en los últimos años se han expedido las siguientes leyes sobre vivienda de interés social

- Ley 2294 de 2023 Expide el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Potencia de la Vida
- Ley 2202 de 2022 Establece oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas
- Ley 2172 de 2021 Dicta medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de género extrema y otras disposiciones.
- Ley 2079 de 2021 Dicta disposiciones en materia de vivienda y hábitat.
- Ley 2044 de 2020 Dicta normas para el Saneamiento de Predios Ocupados por Asentamientos Humanos Ilegales y otras disposiciones.
- Ley 1848 de 2017 Expide normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 Establece medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.

Resulta interesante comparar y analizar los asuntos que ha reglamentado el Honorable Concejo Municipal en estos años.

En cuanto a la definición del **SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA**, el asunto se ha reglamentado en tres acuerdos.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL
ART-1. Establece el SFVM como aporte en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario, con el objeto de facilitarle una solución de VIS, sin cargo de restitución. Mientras el beneficiario cumpla con las condiciones que establece este acuerdo.	ART-1: Créase incentivo para la construcción de la vivienda unifamiliar para niveles 0, 1, y 2 del SISBEN, consiste en apoyo en elaboración, por parte de la administración de diseños arquitectónicos, estructurales, estudios de suelos y trámite de Licenciamiento.	ART-2.- El Art-1 del acuerdo 07 de 2004 quedara así: Establecer el SMVIS del Municipio, con el fin de atender la problemática del Municipio y bajo los principios de focalización de la inversión, concurrencia, complementariedad y solidaridad de la función pública. Parágrafo 1.- El SMVIS es un aporte en dinero o especie otorgado por el Municipio, por una sola vez al





beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de VIS sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 y el presente acuerdo.

Parágrafo 2.- Los hogares que hayan sido beneficiarios del subsidio de VIS municipal en la modalidad de mejoramiento de vivienda, podrán ser beneficiados de un segundo subsidio municipal complementario mientras no se hayan solucionado las carencias básicas de la vivienda según lo establecido en la Ley 3 de 1991 y el Decreto 1077 de 2015 y demás normas.

En cuanto al **TIPO DE SOLUCIÓN Y MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL SFMV**, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-2: Solución de vivienda, operaciones que permitan al hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorios de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro. El SFVM se podrá aplicar a planes de: * Construcción o adquisición de vivienda; * Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo; * Adquisición o Urbanización de	ART-1: Incentivo para la construcción de la vivienda unifamiliar, con diseños arquitectónicos, estructurales, estudios de suelos y trámite de Licenciamiento.	ART-7. - Soluciones de vivienda a las cuales se aplicará el SMVIS son: * Adquisición de vivienda. * Construcción de vivienda. * Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda * Adquisición de lotes de terreno destinados a programas de autoconstrucción de VIS. * Habilitación legal de títulos. El SMVIS podrá aplicarse a la adquisición de las soluciones de VIS promovidas por el Municipio directamente o por el sector privado, público, solidario o empresarial. El reglamento que se expida una vez suscrito el presente Acuerdo, señalará las	ART-1: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedara así: Selección y focalización del gasto social en la asignación del SMVIS en dinero o en especie, según los siguientes lineamientos. * Mejoramiento de vivienda, * Adquisición de vivienda, * Construcción en sitio propio vivienda nueva, * Subdivisión de vivienda, * Adquisición de materiales de construcción, * Habilitación legal de títulos y * Adquisición de terrenos para desarrollo progresivo





terrenos para el desarrollo progresivo;
 * Adquisición de materiales de construcción;
 * Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda;
 * Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

condiciones técnicas y sanitarias que deberán cumplir las soluciones a las cuales se aplicará el SMVIS y su forma de acreditarlas, requisito que se cumplirá con la licencia de construcción para los proyectos que se ejecuten. Parágrafo: En todo caso las soluciones de vivienda que se adquieran con el SMVIS deberán cumplir con las normas urbanísticas y de construcción expedidas por el Municipio y disponer de los servicios públicos domiciliarios. No podrán estar ubicadas en zonas de alto riesgo, de protección de la vía férrea, en zona de carretera nacional o espacio público, excepto cuando se trate de programas integrales de mejoramiento para la mitigación del riesgo.

urbanizaciones o unidades básicas de vivienda.

Se podrán postular al SMVIS los proyectos impulsados por OPVs o urbanizaciones privadas mientras cumplan con lo dispuesto en la normatividad municipal vigente. En las modalidades de mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, subdivisión de vivienda y habilitación legal de títulos; el postulante al SMVIS deberá ser propietario o poseedor regular única y exclusivamente del lote de terreno o la vivienda con la cual realice su postulación. Las comunidades indígenas, Rom, negras, afrocolombianas, raizales, y palenqueras ubicadas en la jurisdicción podrán presentar el respectivo título de adjudicación expedido por el representante legal de la comunidad.

En cuanto a la **ANTIGÜEDAD PARA ACCEDER AL SFMV**, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-3: Podrán ser beneficiarios del SFVM los Hogares que residan permanentemente en el	ART-2: Parágrafo Tercero: Para la aplicación del estrato, se tendrán en cuenta la	ART-5. - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS: Los beneficiarios del SMVIS Interés Social	ART-1: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedara así: ART-5. - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS:





Municipio. Parágrafo 3: En mejoramiento rural cuando el postulante no posea el título de propiedad este deberá demostrar la sana y pacífica posesión de mínimo cinco (05) años sobre la casa a mejorar.	base de datos del SISBEN del municipio, previa verificación para la expedición del certificado, y certificado de residencia no menor de cinco (5) años.	deberán acreditar un periodo de residencia en el Municipio de mínimo quince (15) años.	Los postulantes al SMVIS deberán ser residentes en el Municipio un tiempo no menor a diez (10) años.
--	---	--	--

En cuanto al **TIPO DE HOGARES BENEFICIARIOS**, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-3: Podrán ser beneficiarios del SFVM * Hogares que residan permanentemente en el Municipio. * Que carecen de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorar o habilitar legalmente los títulos de la misma. Parágrafo 1: Para adquisición de vivienda los hogares no podrán ser propietarios de ningún tipo de Vivienda en ninguna parte del País. Parágrafo 2: En mejoramiento, subdivisión y construcción en sitio propio, los hogares deberán ser propietarios únicamente del lote de terreno a construir o de la casa a mejorar o subdividir. Parágrafo 3: En mejoramiento rural cuando el postulante no posea el título de propiedad este deberá demostrar la sana y	ART-3: Personas naturales y que estén interesados en la construcción de vivienda unifamiliar deben acreditar el dominio del predio o posesión tranquila o de buena fe. Parágrafo Primero: Cuando se solicite este subsidio para un desarrollo en los terrenos de la Comunidad Indígena, no se tendrán en cuenta los numerales 1, 2 y 3 sino el interesado deberá presentar la solicitud a la autoridad indígena que concertaran dicha autorización con la administración y expedirá el respectivo permiso mediante comunicación escrita.	ART-4. - HOGARES QUE PUEDEN RECIBIR EL SMVIS: Se otorgará a los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener una solución de VIS, entendiéndose por tales, aquellos con ingresos iguales o inferiores a lo establecido en las normas legales vigentes. La administración priorizará la atención de los hogares más vulnerables inscritos en el sistema de selección.	ART-1: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedara así: ART-5. - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS: Se aplicará el criterio de focalización geográfica, seleccionando zonas de intervención de acuerdo con mayores concentraciones de pobreza, siempre y cuando exista viabilidad técnica en las inversiones para los SMVIS, al interior de la zona de intervención escogida; se seleccionaran las familias con mayores carencias, aplicando el SISBEN como mecanismo de focalización. Para la asignación de SMVIS los beneficiarios se seleccionarán de acuerdo con sus condiciones socioeconómicas, aportes privados, aportes familiares, aportes municipales, aportes nacionales o departamentales.





pacífica posesión de
mínimo cinco (05) años
sobre la casa a mejorar.

En cuanto a la **PRIORIDAD DE LOS HOGARES**, dos acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 012 - 2018 MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	ACUERDO 028 - 2018 Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-5. - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS. Prioridad: Parágrafo 1: Hogares conformados por: * Mujeres u hombres cabezas de hogar, * Personas en situación de discapacidad, * Personas en situación de desplazamiento o víctimas de violencia de grupos al margen de la Ley, * y hogares ubicados en zonas de alto riesgo; excepto de los beneficiarios de programas o proyectos que el municipio considere prioritarios. Parágrafo 3: En los casos de beneficiarios del SMVIS, sea población damnificada por desastres naturales, o desplazados forzosamente o víctimas de violencia por grupos al margen de la Ley, solo podrán acceder a éste, si se encuentran registrados en los censos correspondientes según sea el caso.	ART-1: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedara así: Prioridad: Parágrafo 1: Hogares conformados por: * Mujeres u hombres cabezas de hogar, * Personas en situación de discapacidad, * Personas en situación de desplazamiento o víctimas de la violencia, * Hogares ubicados en zonas de alto riesgo y/o grupos étnicos. Parágrafo 3: En los casos de población damnificada por desastres naturales, víctimas de desplazamiento forzado y/o víctimas de la violencia, podrán ser beneficiarios del SMVIS única y exclusivamente si se encuentran incluidos dentro de los censos correspondientes según sea el caso. Parágrafo 7: Para todos los efectos el valor del puntaje SISBEN para las comunidades indígenas, Rom, negras, afrocolombianas, raizales, y palenqueras ubicadas en la jurisdicción del Municipio será equivalente a 0, siempre y cuando no se encuentran dentro de la base de datos del SISBEN.

En cuanto al **VALOR DEL SFMV**, cinco acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 010 DE 2005	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 005 - 2023
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	MODIFICA ART 10 Y PARÁGRAFO ART 7 DEL ACUERDO 7 DE 2004	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-7 ACUERDO 07 - 2004, modificado por Art-6 ACUERDO 012-2018, ESTABLECE EL SFV MUNICIPAL
ART-7: Los montos del SFVM se determinan de la siguiente manera:	ART-2. Modifícase el parágrafo del Artículo Séptimo del acuerdo 7 del 2004,	ART-2. El beneficio es la expedición de licencias de	ART-6. - El art-7 del acuerdo 07 de 2004 quedara así: ART-7.- CUANTIA	ART-1. -Modifíquese el Art-7 del Acuerdo 07 de 2004, modificado por el Art-6 del





* Mejoramiento de vivienda rural hasta 6 SMMLV. * Mejoramiento de vivienda urbana hasta 7 SMMLV. * Vivienda nueva rural hasta 10 SMMLV. * Vivienda nueva urbana hasta 10 SMMLV. Parágrafo : En mejoramiento de vivienda el costo total de la solución no podrá nunca ser superior a 40 SMMLV y en los de vivienda nueva no podrá exceder los 50 SMMLV.	el cual quedara así: "En los casos de mejoramiento y de vivienda nueva el costo total de la solución no podrá ser superior a 50 SMLMV"	construcción y los diseños.	DEL SMVIS: La administración, mediante acto administrativo establecerá las cuantías del mismo; teniendo en cuenta los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiados, el monto para la finalización del programa o cierre financiero y el valor de la solución de VIS para la cual se aplicará, teniendo en cuenta la siguiente tabla: MODALIDAD SECTOR CUANTIA —HASTA * Mejoramiento de vivienda Rural 20 SMMLV * Mejoramiento de vivienda Urbana 20 SMMLV * Adquisición de vivienda nueva Rural 40 SMMLV * Adquisición de vivienda nueva Urbana 30 SMMLV * Construcción en sitio propio vivienda nueva Rural 40 SMMLV * Construcción en sitio propio vivienda nueva Urbana 30 SMMLV * Subdivisión de vivienda Rural o Urbana 30 SMMLV * Adquisición de materiales de construcción Rural o Urbana 20 SMMLV * Habilitación legal de títulos Rural o Urbana 6 SMMLV	Acuerdo No. 012 de 2018, el cual quedará así: ART-7. - CUANTÍA DEL SMVIS: La administración mediante acto administrativo podrá asignar el SMVIS basado en los siguientes valores máximos: Modalidad * Mejoramiento de vivienda rural hasta 20 SMMLV. * Mejoramiento de vivienda urbana hasta 20 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva rural hasta 40 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva urbana hasta 30 SMMLV. * Construcción en sitio propio rural hasta 50 SMMLV. * Construcción en sitio propio urbano hasta 50 SMMLV. * Subdivisión de vivienda (rural o urbana) hasta 30 SMMLV. * Adquisición de materiales de construcción (rural o urbana) hasta 20 SMMLV. * Habilitación legal de títulos (rural o urbana) hasta 6 SMMLV. * Adquisición de terrenos para desarrollo progresivo de urbanizaciones, parcelaciones o unidades básicas de vivienda (rural o urbana) hasta 15 SMMLV.
---	---	------------------------------------	--	---





			* Adquisición de terrenos para desarrollo progresivo Rural o Urbana 15 SMMLV Parágrafo: En Adquisición para la población damnificada por desastre natural, desplazamiento forzoso y/o víctima de violencia de grupos armados por fuera de la Ley, será hasta 70 SMMLV.	
--	--	--	--	--

En cuanto a la **RESTITUCIÓN**, dos acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERES SOCIAL	MODIFICA ACUERDO 07 -2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL
ART-4: El SFVM será restituible al municipio cuando el beneficiario transfiriera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años de la fecha de asignación. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad en la documentación presentada en los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.	ART-11. - PERDIDA DEL SUBSIDIO: El SMVIS otorgado será restituible al Municipio, en los siguientes casos: Modalidad de adquisición o construcción y el beneficiario transfiera el dominio de la propiedad de la vivienda dentro de los diez años posteriores a su asignación. Modalidad de mejoramiento o subdivisión y el beneficiario transfiera el dominio de la propiedad de la vivienda dentro de los diez (10) años posteriores a su asignación. Cuando se compruebe en cualquier tiempo posterior a la asignación del subsidio que la documentación presentada que soportan los requisitos establecidos es falsa. Parágrafo : La administración iniciara las acciones respectivas para recuperar el subsidio que le fue otorgado de conformidad con las normas vigentes.

Que según la información que reposa en la secretaría de planeación, la implementación de esos acuerdos a la fecha ha originado el siguiente estado de cosas:

Frente a la primera etapa mediante la cual se otorgaron subsidios en el año 2019, se evidenció lo siguiente:





BALANCE DE EJECUCIÓN DE SUBSIDIOS

ETAPA I

Población beneficiada



480

Sección Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda



Resolución 999
100
SUBSIDIOS

En la modalidad de construcción en sitio propio

Costo total
\$ 2.484.348.000,00

77

Casas Ejecutadas y Entregadas

6

Casas No Construidas

17

Casas a las que se les efectuó desembolso al contratista en buena ejecución, y este procedió a la devolución de los recursos.



Resolución 277
251
MEJORAMIENTOS

En la modalidad de Mejoramiento de Vivienda

Costo total
\$ 916.929.918,00

230

Mejoramientos de vivienda ejecutados y entregados.

16

Mejoramientos de vivienda No Ejecutados

5

Mejoramientos a los que se les efectuó desembolso al contratista en buena ejecución, y este procedió a la devolución de los recursos.



Resolución 1230
129
MEJORAMIENTOS

En la modalidad de Mejoramiento de Vivienda

Costo total
\$ 576.549.590,00

51

Mejoramientos de vivienda ejecutados y entregados.

34

Mejoramientos de vivienda No Ejecutados

44

Mejoramientos a los que se les efectuó desembolso al contratista en buena ejecución, y este procedió a la devolución de los recursos.

Caracas 4 No. 12 - 10 - (057) 991 20103 - www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co

Facebook Twitter YouTube Instagram

Con relación a la segunda etapa a través de la cual se otorgaron subsidios en el año 2023, se evidenció lo siguiente:

ETAPA II	Resolución 508 26 de mayo de 2023 Modalidad: Construcción en Sitio Propio	Artículo Primero: ASIGNAR SETENTA Y SIETE (77) subsidios municipales para el Programa de Vivienda de Interés Social Prioritario de CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA Y RURAL, por valor de TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE (\$ 3.932.496.914,00).
	Resolución 593 26 de mayo de 2023 Modalidad: Construcción en Sitio Propio	Artículo Primero: HABILITSE la inscripción de la Señora AMELIA IBETH MARTÍNEZ RAMÍREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.472.485 dentro del programa de CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN EL ÁREA URBANA Y RURAL del Municipio de Cota – Departamento de Cundinamarca.
	Resolución 1685 26 de diciembre de 2023 Modalidad: Construcción en Sitio Propio	Artículo Primero: AJUSTAR Y ACTUALIZAR el valor de doce (12) Subsidios municipales de vivienda de interés social en la modalidad de construcción en sitio propio, asignados mediante Resolución 999 de 2019, en el marco del programa de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda en el área urbana y rural del municipio de Cota (Cundinamarca) respectivamente.

Como se puede evidenciar, la Administración Municipal, ha otorgado subsidios de vivienda en diferentes modalidades mediante la emisión de actos administrativos en el marco de los diferentes programas de vivienda que se han ejecutado en el municipio; sin embargo, de conformidad con la información con la que cuenta la administración municipal, se ha evidenciado que varios de ellos no han sido ejecutados ni finalizados, situación que ha generado incertidumbre en los beneficiarios y ha dificultado el cumplimiento de los objetivos de dichos programas.



Cra. 5 No. 12 -10, Parque Principal Luis Carlos Galán – Tels: 3106952550
concejodecota@hotmail.com / www.concejo-cota-cundinamarca.gov.co



Que del análisis técnico, jurídico y financiero de los subsidios de vivienda otorgados durante las vigencias 2016-2019 y 2020-2023, se han evidenciado dificultades en la ejecución de los programas, las cuales han impedido su adecuada finalización desde el año 2019. Esta situación ha generado incertidumbre, desconfianza institucional y descontento en la comunidad, especialmente entre los hogares beneficiarios que, a pesar de haber sido favorecidos, no han logrado acceder efectivamente a una solución habitacional digna, debido a fallas en la formulación, asignación de recursos y seguimiento de los proyectos.

A partir de la entrada en vigencia del nuevo acuerdo, se derogan en su totalidad los Acuerdos Municipales No. 008 de 1991, 008 de 1998, 003 de 2001, 07 de 2004, 010 de 2005, 12 de 2009, 12 y 28 de 2018, y 05 de 2023, así como cualquier otra disposición municipal que regule la formulación, asignación, seguimiento y ejecución de subsidios municipales de vivienda de forma total o parcial. Esto significa que el nuevo acuerdo se convierte en el único marco normativo vigente sobre subsidios de vivienda en el municipio, eliminando posibles contradicciones normativas previas.

En todo caso se contempla un régimen de transición normativo en el que se establece que los subsidios que ya hayan sido asignados bajo los acuerdos ahora derogados conservarán su validez y se ejecutarán conforme a las reglas vigentes al momento de su otorgamiento. Esto asegura la protección de derechos adquiridos, de modo que quienes ya han sido beneficiarios no se vean perjudicados por el cambio normativo. Sin embargo, se permite la revocatoria, pérdida o renuncia de esos subsidios si así lo determina la normatividad vigente o lo solicita el beneficiario, conforme al procedimiento que establezca la Administración Municipal.

5. CONTENIDO GENERAL DEL PROYECTO DE ACUERDO.

El Proyecto de Acuerdo mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda en el municipio de Cota, Cundinamarca, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, establece un nuevo marco normativo unificado y operativo que busca superar la dispersión de normas anteriores y garantizar condiciones de seguridad jurídica, equidad y transparencia en la gestión municipal de vivienda.

El proyecto parte del reconocimiento del déficit habitacional identificado en el municipio, que para 2018 ascendía a 2.062 hogares (307 requerían vivienda nueva y 1.755 requerían mejoramiento), cifra que se incrementa cada año con la formación de aproximadamente 647 nuevos hogares. A esta presión se suman los problemas de ejecución de programas anteriores, que dejaron subsidios inconclusos, viviendas sin entregar y hogares vulnerables sin una solución definitiva.

El Acuerdo se fundamenta en un marco jurídico nacional sólido, que incluye la Constitución Política (arts. 1, 51, 287, 311 y 313), la Ley 3 de 1991, la Ley 136 de 1994 (modificada por la Ley 1551 de 2012), la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021, la Ley 2294 de 2023 y sus decretos reglamentarios. Asimismo, articula sus disposiciones con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Con el Poder de la Gente, Cota Renace", cuyo eje "Vivienda, Ciudad y Territorio" contempla como meta clave la implementación y/o subsidio de programas de vivienda en el municipio.

El contenido del proyecto puede sintetizarse en los siguientes ejes:

1. Disposiciones Generales en Materia de Vivienda





- Se adopta un marco normativo que orienta las acciones municipales en vivienda, en concordancia con el ordenamiento territorial y los lineamientos nacionales.
- Se eliminan redundancias y se derogan los acuerdos municipales anteriores en la materia, estableciendo un régimen de transición que respeta los derechos adquiridos de los beneficiarios.

2. Regulación del Subsidio Municipal de Vivienda

- Se crean las modalidades de subsidio en dinero o en especie, aplicables a vivienda nueva, usada, mejoramiento, construcción en sitio propio, adquisición de lotes, reubicación en zonas de riesgo, leasing habitacional y suministro de materiales.
- Se establecen requisitos de acceso como residencia continua en el municipio, ingresos familiares no superiores a cuatro salarios mínimos legales, no ser propietario de vivienda en el territorio nacional ni haber recibido subsidios previos, salvo excepciones por subsidios no ejecutados por causas ajenas a la voluntad del beneficiario.
- Se fijan criterios de priorización que favorecen a hogares conformados por mujeres cabeza de familia, víctimas de violencia de género, adultos mayores, personas con discapacidad, comunidades étnicas, víctimas del conflicto armado y familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Se prevé la concurrencia y complementariedad con subsidios nacionales y otras fuentes de financiación.

3. Creación del Comité Municipal de Vivienda

- Órgano técnico, asesor y operativo encargado de la planeación, focalización, evaluación, calificación y seguimiento de los subsidios.
- Estará conformado por las principales dependencias municipales (Planeación, Gobierno, Hacienda, Desarrollo Social y Obras Públicas), con posibilidad de invitar a representantes del resguardo indígena y expertos externos.
- Tendrá funciones de articulación institucional, transparencia en la asignación y garantía de eficiencia en la ejecución.

4. Fuentes de Financiación y Gobernanza

- Los recursos provendrán del presupuesto municipal, el Sistema General de Participaciones, regalías, cooperación nacional e internacional, alianzas público-privadas y otros mecanismos complementarios.
- La Secretaría de Planeación será la responsable de la coordinación general, con apoyo directo del Comité Municipal de Vivienda.

En conclusión, el Proyecto de Acuerdo no constituye la adopción de una política pública en sentido técnico, sino un instrumento normativo integral y permanente que permitirá al municipio de Cota:

- Superar los problemas estructurales de gestión de vivienda del pasado.
- Garantizar la transparencia y focalización de los subsidios municipales.
- Dotar a la administración local de herramientas jurídicas claras para enfrentar el déficit habitacional.





- Asegurar que las familias más vulnerables accedan a soluciones habitacionales dignas, adecuadas y sostenibles.

6. COSTO FISCAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Es importante señalar que acorde con lo normado en el artículo 7º de la Ley 819 de 2003 y el artículo 33 del Acuerdo 18 de 2024, todo proyecto de acuerdo que ordene un gasto adicional o proponga acciones que reduzca el cómputo de sus ingresos, debe establecer expresamente el Costo Fiscal correspondiente y adicional determinar la fuente de ingreso adicional que se tendrá para su financiación.

En el caso del presente proyecto de acuerdo, los recursos necesarios para la implementación y ejecución tienen como fuente de financiación los recursos que están programados en el Plan Plurianual de Inversiones PPI 2024 – 2027, específicamente en la meta establecida en el Plan de Desarrollo Municipal relacionada con la implementación y/o subsidio de un programa de vivienda en el municipio de Cota. En desarrollo de dicha meta, mediante el Acuerdo N.º 10 del 18 de noviembre de 2024, la administración municipal declaró los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios donde se desarrollarán los respectivos proyectos de vivienda, los cuales ya fueron adquiridos por el Municipio. Es decir, inicialmente no se tiene previsto recursos diferentes a los ya enunciados.

Sin embargo, es importante indicar que, en caso de obtenerse nuevas fuentes de financiación, ya sea mediante recursos propios derivados de superávit de recaudos, convenios de cofinanciación con otras entidades públicas o privadas, o a través de convocatorias o programas del orden nacional o internacional, estos recursos podrán ser destinados a fortalecer, ampliar y garantizar la continuidad del programa de vivienda en sus distintas modalidades.

El Secretario de Hacienda expidió el certificado de impacto fiscal con fecha 11 de agosto de 2025, en el que se señala expresamente que el presente Proyecto de Acuerdo no genera un costo fiscal adicional y que su financiación se encuentra respaldada en los recursos asignados al Plan Plurianual de Inversiones 2024–2027.

Cabe señalar que, al tratarse de un marco normativo de carácter permanente, su aplicación trasciende la vigencia del actual Plan de Desarrollo. En consecuencia, será responsabilidad de los futuros planes de desarrollo municipales identificar y apropiar los recursos necesarios para garantizar la continuidad y sostenibilidad de las iniciativas relacionadas con el acceso a la vivienda digna, de conformidad con la planeación financiera del municipio.

7. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 016 DE 2020

El presente Proyecto de Acuerdo se ajusta plenamente a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 016 de 2020, mediante el cual se expidió el Reglamento Interno del Concejo Municipal de Cota, en lo referente al trámite, competencia de comisiones y requisitos para la presentación y estudio de iniciativas normativas.

La expedición de este Acuerdo no solo se enmarca en la habilitación legal y constitucional de los concejos municipales, sino que constituye un imperativo funcional, técnico y jurídico para





garantizar el derecho a una vivienda digna de la población cotense y el cumplimiento de las metas previstas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027 “Con el Poder de la Gente, Cota Renace”.

Por las razones expuestas, se somete a consideración del Honorable Concejo Municipal de Cota el presente Proyecto de Acuerdo, mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, como instrumentos esenciales para fortalecer la gestión local en este sector.

8. ARMONIZACIÓN PBOT (Acuerdo 012 de 2000)

El presente Proyecto de Acuerdo se encuentra plenamente armonizado con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cota, adoptado mediante el Acuerdo 012 de 2000, ya que desde la sanción del mismo se estipula en el Capítulo VII el sistema municipal de vivienda de interés social cuyo objetivo se enmarca en los programas de vivienda de interés social, que 25 años después de su adopción nunca se ha logrado cumplir por la administración municipal.

En el artículo 46 del PBOT se estipula que el programa de vivienda de interés social será en suelo urbano de la siguiente manera:

*“(…) ARTÍCULO 46: UBICACIÓN EN EL SUELO URBANO: Para el desarrollo de programas de vivienda de interés social sólo se podrá utilizar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la zona denominada Cota Futuro Sur - Z3S - en el sitio señalado en el mapa número diez (No. 10).
“(…)”*

1. Procesos de densificación:

El PBOT establece que el desarrollo habitacional debe darse mediante un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y la consolidación del sistema de Vivienda de Interés Social para la demanda local. El Proyecto de Acuerdo regula subsidios y programas que priorizan vivienda VIS y VIP, promoviendo la densificación controlada en áreas urbanas consolidadas y la ocupación eficiente del suelo, en lugar de una expansión desordenada.

2. Provisión de servicios públicos domiciliarios:

El PBOT reconoce la necesidad de consolidar sistemas de servicios públicos y equipamientos comunales como condición para el desarrollo urbano. En coherencia, el Proyecto de Acuerdo establece que todo programa de vivienda subsidiada debe garantizar disponibilidad y conexión efectiva a servicios públicos domiciliarios, superando dificultades de vigencias anteriores donde la falta de redes impidió la entrega efectiva de viviendas.

3. Criterios de sostenibilidad ambiental:

El PBOT concibe a Cota como un “municipio verde”, con un modelo territorial predominantemente rural y una estructura ecológica de protección. Por ello, el Proyecto de Acuerdo incorpora criterios de sostenibilidad en sus principios, asegurando que los proyectos habitacionales respeten las áreas de valor ambiental, cuenten con certificaciones de no afectación de zonas protegidas y promuevan un desarrollo armónico con el entorno.





La articulación entre el Proyecto de Acuerdo y el PBOT es indispensable para garantizar la viabilidad técnica y jurídica de la gestión de vivienda en Cota, evitando contradicciones normativas y asegurando que el desarrollo habitacional sea ordenado, planificado y sostenible.

Cordialmente,

ING. ORLANDO BALSERO GARCÍA
Alcalde Municipal Cota – Cundinamarca





EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA – CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que el Honorable Concejo Municipal de Cota – Cundinamarca, sometió a dos (02) debates de ley, el Acuerdo No. 20 de fecha 11 de septiembre de 2025: **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**.

PRIMER DEBATE: - Según consta en el Acta No. 05 de Comisión Conjunta entre Comisión Primera Permanente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Comisión Tercera Permanente Administrativa y de Gobierno, del dos (02) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), aprobado por siete (7) votos positivos.

SEGUNDO DEBATE: - Según consta en el Acta No. 100-02-05-141 de Sesión Plenaria del once (11) de septiembre de 2025. Aprobado por once (11) votos positivos.

Se expide en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Cota – Cundinamarca, a los quince (15) días del mes de septiembre del año 2025.


JOSÉ FERNANDO TORRES CORTÉS
Secretario General

Elaboró: José Fernando Torres C.
Revisó: Oscar Mendieta – Asesor Jurídico
Revisó: Andrea Amórtegui – Asesora Financiera



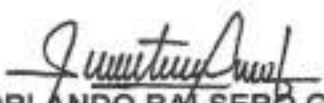


**SANCION Y PUBLICACIÓN
22 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

De conformidad con el artículo 81 de la Ley 136 de 1994 y artículo 65 de la ley 1437 de 2011, se sanciona y publica el Acuerdo Municipal 20 del once (11) de septiembre del dos mil veinticinco (2025) recibido del Honorable Concejo Municipal mediante radicado CE-8516 del 18 de septiembre de 2025, contenido de 38 folios.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA
EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA,
SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES".**

CÚMPLASE


ING. ORLANDO BALSERO GARCÍA
Alcalde Municipal

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN
22 DE SEPTIEMBRE DE 2025**

En la fecha se publica en la cartelera de la Alcaldía Municipal de Cota, Cundinamarca y se ordena publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Cota en el ítem "transparencia y acceso a la información pública", Acuerdo Municipal 20 del once (11) de septiembre del dos mil veinticinco (2025).

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA
EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA,
SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS
DISPOSICIONES".**


DIEGO JAIR GUILLEN
Secretario Ejecutivo del Despacho



Cota, 22 de septiembre 2025
100.010.02.1078

AVISO DE FIJACIÓN

De la cartelera de la Alcaldía de Cota-Cundinamarca a los veintidós (22) días del mes de septiembre, del año 2025, siendo las 8:00 am se fija el Acuerdo No 20 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DIEGO JAIR GUILLEN AYALA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL DESPACHO

AVISO DE DESFIJACIÓN

De la cartelera de la Alcaldía de Cota-Cundinamarca a los seis días del mes de octubre del año 2025, siendo las 05:00 pm se desfija el Acuerdo No 20 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

DIEGO JAIR GUILLEN AYALA
SECRETARIO EJECUTIVO DEL DESPACHO



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ACUERDO No. 20 DE 2025 (Septiembre 11 de 2025)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN
LINEAMIENTOS EN MATERIA DE
VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA,
SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL
DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ
MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE COTA, CUNDINAMARCA

En uso de las facultades legales y constitucionales, en especial las conferidas por los artículos 52, 311 y 313 de la Constitución Política, el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política determina que "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."

Que el artículo 287 ibídem dicta que "Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. Gobernarse por autoridades propias.

2. Ejercer las competencias que les correspondan.
3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
4. Participar en las rentas nacionales."

Que el artículo 311 establece que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Que el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia asigna a los concejos municipales en su numeral 7 "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

Que la Ley 3 de 1991, en su artículo 1° se determinó la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y determina que "será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda".

Además en su artículo 4° ordena que "Las Administraciones Municipales, Distritales, de las áreas metropolitanas y de la Intendencia de San Andrés y Providencia coordinarán en su respectivo territorio el Sistema Nacional



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

de Vivienda de Interés Social, a través de las entidades especializadas que en el actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social y reforma urbana, de que trata el artículo 17 de la presente Ley. Los Gobernadores, Intendentes y Comisarios coordinará las acciones que adelanten las dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas municipales de vivienda de interés social y reforma urbana."

También establece la definición del subsidio de vivienda en su artículo 6°, como "un aporte estatal en dinero o en especie otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley. (...)"

Que la Ley 388 de 1997 establece en el artículo 1°, numeral 2 "El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes." Asimismo, las entidades locales deben calificar y localizar terrenos para viviendas de interés social. Además, las normas de urbanización no deben limitar los programas de VIS y deben ajustarse a los precios y características de este tipo de viviendas.

De igual manera en el artículo 3°, menciona que las función pública del urbanismo tiene como fin "Posibilitar a los habitantes el

acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios."

Se hace indispensable mencionar que por medio de esta norma en su artículo 91, se define la vivienda de interés social así "Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Mientras que en el artículo 92, menciona en el régimen municipal cómo funcionará, determinado que "Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente."

El Decreto 075 de 2013 en su artículo 2, se menciona "Atendiendo lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto número 879 de 1998, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en el presente decreto.

Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata este decreto.

Que la Ley 388 de 1997 enfatiza la importancia de una gestión integral del territorio y el fortalecimiento de políticas públicas que promuevan el acceso a vivienda y hábitat adecuados, como elementos esenciales para mejorar la calidad de vida y reducir desigualdades.

El artículo 36 ibidem, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, En el cual se menciona la actuación urbanística y determina que "En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994." Es decir que permite que las entidades locales participen en proyectos y programas de Vivienda de Interés Social - VIS mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia.

Que el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece "Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA.
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...)

76.2. En materia de vivienda

76.2.1. Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello. (...)

El artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 establece "Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de

Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario".

Que el artículo 6 ibidem menciona que "Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se registrará



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

exclusivamente por las normas del derecho privado.

Las transferencias de recursos de Fonvivienda, o de la entidad que haga sus veces, a los patrimonios autónomos se tendrán como mecanismo de ejecución del Presupuesto General de la Nación.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables a los proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley. Igualmente, con los recursos administrados, los patrimonios autónomos podrán asumir el pago de los impuestos que recaigan sobre los inmuebles, hasta el momento de su entrega a los beneficiarios

del Subsidio Familiar de Vivienda, y los impuestos que se generen por la transferencia de los inmuebles a los patrimonios autónomos y de estos a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuenten con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda
2. Que, en los últimos cinco años la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción. (...)” permite la transferencia de recursos a entidades públicas para financiar proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

El Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, del Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en su artículo 2.2.1.1.3, determina “Ámbito de aplicación. La presente reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural tiene cobertura nacional y se aplicará a todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Parágrafo. Para los efectos de este título, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.”



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Mientras que en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.1.1.1.1.2. da las definiciones y alcances, así "Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 775 de 2025. <El nuevo texto es el siguiente> Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."

Establecen también en su artículo 2.1.1.1.3.3.3. que, "Requisitos para otorgar la viabilidad. La viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva se emitirá previa verificación por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca mediante resolución el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos de vivienda deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente:

a) Las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y de los hogares, otros subsidios o aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros.

b) Cronograma de ejecución de las obras, los presupuestos de construcción, costos de gerencia, y demás documentación que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos e indirectos del mismo.

c) En el caso en que una entidad territorial intervenga como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de esta en cualquier modalidad, en la vigencia en curso o en vigencias posteriores, dicha entidad territorial deberá acreditar el respectivo respaldo presupuestal con copia del documento idóneo para tal fin, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables a la materia.

d) Estructura financiera, técnica, jurídica y comercial de la persona natural o jurídica que ejecutará las obras de construcción del plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

e) Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



municipios o distritos con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.

f) La existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.

g) Verificación previa con el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, con las Cajas de Compensación Familiar, con la Rama Judicial del Poder Público, con las bases de datos de entidades que otorguen o hayan otorgado subsidios de vivienda de interés social, que a cualquiera de los partícipes del proyecto no se les haya declarado el incumplimiento en la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social o se les hayan hecho exigibles pólizas o garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

En caso de encontrar que mediante acto administrativo debidamente ejecutoriado existió declaratoria de incumplimiento, o se hicieron efectivas pólizas o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda, la Entidad viabilizadora se abstendrá de emitir el correspondiente certificado de viabilidad.

Parágrafo 1°. Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas

del proyecto de vivienda que sustentaron la declaratoria de viabilidad, en especial aquellas relacionadas con la construcción, ejecución, giro de los subsidios, y con las personas naturales o jurídicas encargadas de ejecutar el proyecto, exigirá la revisión de la viabilidad. En este caso, la ausencia de evaluación y aprobación previa por parte de la misma entidad que inicialmente concedió la viabilidad determinará que el plan de vivienda del caso no pueda ser receptor de los subsidios de que trata la presente sección.

Parágrafo 2°. No podrá existir viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en:

- i. Barrios no legalizados por el respectivo municipio;
- ii. Zonas de alto riesgo no mitigable;
- iii. Zonas de protección de los recursos naturales;
- iv. Zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;
- v. Áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Parágrafo 3°. El Viabilizador deberá objetar un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva en el evento de no cumplir con los requisitos exigidos para su concepto favorable. No obstante, el proyecto será susceptible de corregirse y ser presentado nuevamente para su evaluación.

Parágrafo 4°. En ningún caso la declaratoria de viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva generará derecho alguno a la asignación de cupos de subsidios para su aplicación en la adquisición de las viviendas que lo conforman, que pueden ser oferentes de



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Planes de Vivienda tanto urbanos como rurales las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonios Autónomos administrados por sociedades fiduciarias, quienes pueden establecer vínculos jurídicos directos con los hogares postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda. Además, se permite que las labores de promoción o gestión de estos planes puedan ser realizadas directamente por el oferente o por terceros que actúen como operadores o gestores del plan.

El artículo 2.1.1.1.1.7 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1533 de 2019, establece "Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social."

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 permite a las entidades públicas transferir mediante cesión título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o porción de ellos que se encuentren ocupados ilegalmente por hogares que cumplan con las condiciones para ser beneficiarios del subsidio de vivienda de interés social, siempre que la ocupación sea ininterrumpida durante al menos diez años. La cesión se formaliza con una resolución administrativa

y debe inscribirse en la Oficina de Registro. En todo caso, no se permite la cesión de inmuebles de uso público, destinados a la salud o educación o ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección.

Que el artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 establece la política de estado de vivienda y hábitat en Colombia, resaltando su importancia como motor para combatir la pobreza multidimensional y dignificar a la población. Esta política busca reducir el déficit habitacional mediante programas que aborden las necesidades de diferentes grupos, promoviendo un enfoque diferencial y territorial. Además, señala que el Gobierno Nacional debe garantizar el derecho a una vivienda digna y equitativa, fomentando la colaboración intersectorial y la sostenibilidad en el desarrollo urbano, mientras que el artículo 5 establece los principios que rigen la formulación de la política pública de vivienda y hábitat, entre los que se encuentra la equidad, vivienda digna y de calidad, transparencia y eficiencia y no regresividad.

Que el artículo 6 ibidem define la Vivienda de Interés Cultural (VIC) como aquella arraigada en su territorio y clima, cuyo diseño y construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas locales. Esta vivienda debe cumplir normas técnicas que reconozcan sus particularidades, asegurando la seguridad de sus habitantes. En entornos urbanos, la VIC se sitúa en Sectores de Interés Cultural o en edificios declarados Bienes de Interés Cultural. El Gobierno Nacional podrá destinar recursos para promover la VIC y las comunidades indígenas y afrocolombianas podrán



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

acceder a este tipo de vivienda a través de sistemas de asignación.

Que el artículo 20 de la Ibidem establece los criterios para la formulación de la política pública de vivienda rural, en los que se destaca: eficiencia en la construcción, desarrollo progresivo, eficiencia en el modelo operativo, diálogo social y participativo, diseño participativo de las soluciones de vivienda, regionalización de los proyectos, priorización de beneficiarios, acceso a servicios públicos.

Que el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023 define la vivienda de interés social como aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de hogares de menores ingresos, cumpliendo estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible y con un valor máximo de 135 SMLMV. La vivienda de interés prioritario no debe exceder 90 SMLMV, aunque el Gobierno puede, excepcionalmente, aumentar este límite a 150 SMLMV bajo ciertas condiciones.

Que conforme los estudios realizados en el marco del Contrato de Prestación de Servicios SPM-CD-1151-2024 suscrito por la Administración Municipal con la sociedad EBUSINESS VIVIENDA E.U, el contratista precisó en las diapositivas 10 a 12 del documento "Estructuración Proyecto Vivienda Cota – Informe 02, nov. 2024", que conforme con la información reportada por el DANE para el periodo 2019-2023, el déficit habitacional en Cota ascendía para el año 2018 a aproximadamente a 4.188 unidades, de las cuales al menos el 80% deberían ser de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).

Que conforme con las cifras entregadas en marco del contrato de prestación de

servicios señalado, el posible concluir que el déficit ha crecido, dado que a junio de 2018 el déficit habitacional afectaba a 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían contar con una vivienda nueva y 1.755 hogares necesitan mejoras en sus viviendas y en el hábitat próximo. Así las cosas, dado que, anualmente se forman alrededor de 647 nuevos hogares, se presenta una necesidad de aproximadamente 1.954 nuevas viviendas debido al crecimiento poblacional. Para abordar esta situación, es esencial que el municipio identifique sus necesidades de vivienda y desarrolle estrategias efectivas para reducir el déficit habitacional.

Que a través de los Acuerdos Municipales 008 de 1991 y 008 de 1998 se creó el Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Cota.

Que el Acuerdo Municipal 003 de 2001 modificó el artículo 6º del Acuerdo 008 de 1998, y realizó ajustes en la estructura y funcionamiento del Fondo de Vivienda de Interés Social del Municipio de Cota.

Que el Municipio de Cota, en ejercicio de sus competencias expidió el Acuerdo Municipal 07 de 2004, mediante el cual se reglamentó el primer Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte en dinero o en especie, con el objetivo de facilitar a los hogares de menores ingresos el acceso a soluciones de Vivienda de Interés Social (VIS). En dicho Acuerdo se definieron las modalidades del subsidio, los requisitos para la postulación y se otorgaron facultades al Alcalde Municipal para suscribir convenios con entidades otorgantes de subsidios, a efectos de desarrollar programas de vivienda en concordancia con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT).



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Que mediante el Acuerdo Municipal 010 de 2005 se modificó el artículo décimo del Acuerdo 07 de 2004, ampliando las facultades del Alcalde para que pueda suscribir todos los documentos, garantías y pagarés en blanco requeridos por las entidades otorgantes del subsidio, con el fin de asegurar la ejecución de los programas de vivienda.

Que a través del Acuerdo Municipal 12 de 2009 se creó un incentivo específico para la construcción de vivienda unifamiliar dirigida a hogares clasificados en los niveles Cero (0), Uno (1) y Dos (2) del SISBÉN, consistente en el apoyo técnico por parte de la Administración Municipal en la elaboración de diseños arquitectónicos y estructurales, estudios de suelos y el trámite de licencias de construcción.

Que mediante el Acuerdo Municipal 12 de 2018 se modificó el Acuerdo 07 de 2004, incorporando disposiciones relacionadas con los procedimientos de preselección, selección, adjudicación, cuantía de los subsidios, modalidades, seguimiento, pérdida y renuncia del subsidio, fortaleciendo así el marco operativo de los programas de vivienda en el municipio.

Que por medio del Acuerdo Municipal 28 de 2018 se modificó el artículo quinto del Acuerdo 12 de 2008, con el fin de precisar los criterios y postulados del proceso de selección de los beneficiarios de subsidios de vivienda.

Que mediante el Acuerdo Municipal 05 de 2023 se modificó el artículo séptimo del Acuerdo 07 de 2004, modificado a su vez por el artículo sexto del Acuerdo 12 de 2008, estableciendo una nueva cuantía para cada una de las modalidades de subsidio de vivienda definidas por el Municipio de Cota,

con el fin de actualizarlas a las condiciones económicas y sociales vigentes.

Que a través del Acuerdo Municipal 50 de 2018 se reconoció y constituyó formalmente el Resguardo Indígena Muisca de Cota, ubicado en jurisdicción del Municipio, sobre un predio de propiedad del cabildo indígena, conformado por dos globos de terreno ocupados ancestralmente por la comunidad.

Que a través de la Resolución 003 del 8 de enero de 2019, la Administración Municipal reglamentó los Acuerdos 012 de 2018 y 028 de 2018, estableciendo el procedimiento de convocatoria, los requisitos para acceder al subsidio, los criterios de calificación y puntaje, así como las reglas de asignación, revocatoria y renuncia del subsidio municipal de vivienda.

Que conforme la normatividad emitida, la Administración Municipal, ha otorgado subsidios de vivienda en diferentes modalidades mediante la emisión de actos administrativos en el marco de los diferentes programas de vivienda que se han ejecutado en el municipio; sin embargo, de conformidad con la información con la que cuenta la administración municipal, se ha evidenciado que varios de ellos no han sido ejecutados ni finalizados, situación que ha generado incertidumbre en los beneficiarios y ha dificultado el cumplimiento de los objetivos de dichos programas, como se indica en la exposición de motivos del presente acuerdo.

Que, como resultado del análisis de los subsidios otorgados en vigencias anteriores, se evidenció una problemática consistente en que un porcentaje de los subsidios, asignados durante la vigencia de los acuerdos anteriores, no fueron ejecutados en su totalidad, y otros presentan avances parciales, sin que exista constancia de

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ejecución definitiva ni recibo a satisfacción por parte del municipio.

Que, como consecuencia de lo anterior, se genera un escenario de incertidumbre jurídica para aquellos beneficiarios a quienes no se les ejecutó el subsidio de vivienda en debida forma, toda vez que la normativa vigente establece como requisito para acceder a un nuevo subsidio municipal no haber sido beneficiario de subsidios anteriores. Esta situación afecta a personas que, si bien fueron favorecidas con un subsidio, no lograron su ejecución total, lo cual les impide postularse nuevamente a un subsidio de vivienda pese a no haber materializado una solución habitacional real.

Que se evidenció que los programas de vivienda implementados en vigencia de los acuerdos municipales citados contemplaron un valor destinado para la conexión de los servicios públicos domiciliarios, el cual debía ser asumido por la Administración Municipal. Sin embargo, en un porcentaje significativo de los subsidios otorgados, dicho valor resultó insuficiente para cubrir efectivamente los costos de conexión, lo que ha impedido que varias viviendas sean entregadas a sus beneficiarios por no contar con los servicios públicos básicos debidamente instalados, generando así retrasos en la materialización del acceso a una solución habitacional digna.

Que del análisis de la información con la que cuenta la administración municipal respecto de los subsidios de vivienda otorgados durante la vigencia de los programas de vivienda aprobados en periodos anteriores (2016-2019 y 2020-2023), se han evidenciado dificultades en la ejecución de los programas, las cuales han impedido su adecuada finalización desde el año 2019. Esta situación ha generado incertidumbre, desconfianza institucional y descontento en

la comunidad, especialmente entre los hogares beneficiarios que, a pesar de haber sido favorecidos, no han logrado acceder efectivamente a una solución habitacional digna, debido a fallas en la formulación, asignación de recursos y seguimiento de los proyectos.

Que por lo anterior se evidencia la necesidad de contar con un marco normativo en materia de vivienda sólido, claro y coherente con la realidad socioeconómica del municipio, que permita adecuar los programas habitacionales a las necesidades actuales de la población, restablecer la confianza ciudadana y garantizar la materialización efectiva del derecho a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia.

Que en el Plan de Desarrollo Municipal adoptado mediante Acuerdo 002 de 2024, "CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE" 2024-2027, que tiene como Objetivo General "Materializar el Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Periodo 2024-2027", se establece como eje transversal la VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, cuyo componente se refiere al: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota, como se muestra a continuación:

1.5.1. PROGRAMA ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA.

Como parte de nuestro compromiso con el bienestar y la calidad de vida de los coterreños, se implementará un programa integral de vivienda que incluya medidas para facilitar el acceso a la vivienda digna en el municipio. A través de este programa, se buscará garantizar que más familias en Cota tengan la oportunidad de acceder a una vivienda adecuada que cumpla con sus necesidades y brinde seguridad, lo que contribuirá al crecimiento ordenado y equitativo del municipio. Este programa atiende a las necesidades y aspiraciones que la comunidad plantea en los planes de participación comunitaria para la construcción del presente Plan de Desarrollo.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL				
Código sector:	40	Sector de la vivienda	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	
Código de proyecto:	4001	Programa de vivienda	Acceso a soluciones de vivienda	
Nº PP	META DE PRODUCCIÓN	FINCA BASE	META CUANTITATIVA	RESPONSABLE
37	Incrementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el municipio de Cota	HEI	1	Secretaría de Planeación
INDICADOR	Programa de vivienda implementado	PROYECTO BASE	Cuadrado	

Que el Plan de Desarrollo del Municipio de Cota subraya la vivienda como un derecho fundamental esencial para el desarrollo humano y la dignidad de sus habitantes. En línea con esta visión, se deben promover proyectos que incluyan la construcción de nuevas viviendas de interés social y prioritario con el fin de contrarrestar el déficit cualitativo y cuantitativo identificado. Este enfoque busca no solo ofrecer hogares dignos a quienes más lo necesitan, sino también transformar la dinámica social al satisfacer necesidades habitacionales y fomentar un entorno propicio para el progreso colectivo. Además, el municipio tiene la obligación de cumplir con los mandatos constitucionales y legales, especialmente en lo relacionado con la atención a la población desplazada, las víctimas de la violencia y otros grupos vulnerables.

Que, además de los hallazgos realizados sobre el histórico de las soluciones de vivienda otorgadas en el municipio, el nuevo Plan de Desarrollo ha enfocado sus esfuerzos hacia la creación de nuevos programas habitacionales que no solo contemplen intervenciones de mejoramiento, sino también alternativas efectivas para el acceso a vivienda digna. Este enfoque busca ampliar las oportunidades para los hogares del municipio, respondiendo a las necesidades reales de la población y

alineándose con los principios de equidad, inclusión y desarrollo sostenible.

Que, en el presente acuerdo, se establecen disposiciones generales aplicables a diversas modalidades de vivienda, tales como vivienda nueva de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP), tanto en el área urbana como en la rural, así como programas de Mejoramiento de Vivienda. Estas disposiciones servirán como marco de referencia para su implementación y desarrollo; sin embargo, corresponderá al Alcalde Municipal reglamentar, mediante acto administrativo, dichas modalidades y las demás que se adopten en cumplimiento de las políticas, y programas habitacionales del municipio, garantizando su correcta ejecución y articulación con las metas del Plan de Desarrollo.

Que es necesario, mediante el presente Acuerdo, definir lineamientos en materia de vivienda urbana y rural dirigidos a los hogares que no cuentan con condiciones socioeconómicas para adquirir una vivienda digna y/o mejorar la que habitan, así como establecer una regulación transitoria que determine la situación de los beneficiarios que, a la fecha, no han logrado la ejecución total de los subsidios otorgados en administraciones anteriores debido a las diferentes problemáticas identificadas.

Que el Municipio de Cota enfrenta desafíos significativos relacionados con el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, así como con las brechas en el acceso a servicios públicos básicos, lo que exige la implementación de medidas eficaces para garantizar soluciones de vivienda digna y adecuada para sus habitantes.

Que el Municipio de Cota reconoce la existencia de un déficit habitacional que afecta a miles de hogares, conforme a los



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

diagnósticos oficiales del DANE y a los estudios incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027. Este déficit se clasifica en:

1. Déficit Cuantitativo, que se estima entre 4.078 y 4.406 hogares que carecen de vivienda propia o habitan en condiciones de arrendamiento inadecuado, hacinamiento o informalidad.

2. Déficit Cualitativo, que comprende las viviendas existentes que no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad estructural o acceso a servicios públicos, y que afecta de manera significativa tanto a la zona urbana como a la rural del municipio.

Que, considerando que la regulación en materia de vivienda vigente en el municipio fue adoptada hace más de veinte (20) años, resulta necesaria su actualización, toda vez que sus disposiciones ya no responden a la realidad territorial ni a las necesidades sociales, económicas y urbanísticas actuales. En este sentido, el presente Acuerdo busca modernizar el marco normativo habitacional mediante la definición de lineamientos, instrumentos y mecanismos de gestión, ajustados a las condiciones actuales de la población y a los criterios de planificación y desarrollo local.

Que, en mérito de lo expuesto, corresponde al Concejo Municipal, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Política, así como por los artículos 3 y 32 de la Ley 136 de 1994 y la Ley 388 de 1997, adoptar y aprobar los lineamientos y disposiciones en materia de vivienda como parte de la planeación y el desarrollo local, garantizando la promoción de soluciones habitacionales dignas en

armonía con las disposiciones nacionales y sectoriales.

Que, a su turno, corresponde al Alcalde Municipal y a la Administración Municipal, en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 315 de la Constitución Política, en los artículos 91 y siguientes de la Ley 136 de 1994, y en concordancia con lo previsto en la Ley 1537 de 2012, reglamentar y ejecutar las disposiciones en materia de vivienda adoptadas por el Concejo, garantizando su efectiva implementación. En particular, el valor del subsidio, las condiciones de acceso y, en general, los requisitos para su aplicación serán definidos mediante actos administrativos, de conformidad con los criterios de focalización y los programas de vivienda de interés social previstos por la ley.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Adopción. Adóptense los lineamientos y disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota - Cundinamarca, aplicables en todo el territorio municipal, con el fin de garantizar el derecho a una vivienda digna y el acceso a soluciones habitacionales adecuadas, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 2. Definiciones. Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo, se adoptan las siguientes definiciones:

2.1. Soluciones habitacionales. Modalidades de vivienda promovidas mediante regulaciones, subsidios o



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

esquemas de financiación, que permiten a los hogares acceder, mejorar o mantener viviendas nuevas, usadas, en arriendo o en procesos de construcción progresiva, asegurando condiciones dignas de habitabilidad.

2.2. Tipo de tenencia. Formas en las que un hogar ocupa una vivienda, incluyendo propiedad individual o colectiva, arriendo, usufructo, subarriendo u ocupación de hecho.

2.3. Subsidio de Vivienda. Aporte económico o en especie otorgado por el Municipio para facilitar el acceso a soluciones habitacionales a hogares en condición de vulnerabilidad social o económica, valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV) y compatible con otros subsidios o fuentes de financiación.

2.4. Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Aquellas soluciones habitacionales que cumplen con los estándares mínimos de diseño y construcción definidos en la normativa nacional, dirigidas a hogares de menores ingresos y cuyo valor no podrá superar los topes establecidos por la ley.

2.5. Vivienda rural. Unidad habitacional localizada en suelo rural, entendida como el conjunto de construcciones y áreas asociadas al lugar de habitación y producción familiar, que garantiza condiciones satisfactorias de salubridad, saneamiento básico y calidad estructural.

ARTÍCULO 3. Enfoques. El presente Acuerdo en materia de vivienda en el Municipio de Cota se implementará bajo los siguientes enfoques:

3.1. Enfoque territorial. Reconoce las características de los entornos urbanos y rurales del municipio, promoviendo una planificación diferenciada según las dinámicas y necesidades locales. Este enfoque prioriza la equidad territorial, asegurando la integración de áreas vulnerables y deficitarias en términos de acceso a soluciones habitacionales y servicios públicos básicos.

3.2. Enfoque poblacional – diferencial y de género. Identifica y responde a las necesidades específicas de los diferentes grupos poblacionales del municipio, incluyendo mujeres, niños, adultos mayores, comunidades étnicas y personas en situación de vulnerabilidad. Busca eliminar barreras de exclusión y discriminación, promoviendo la equidad en el acceso a vivienda digna.

3.3. Enfoque ambiental y de sostenibilidad. Integra la vivienda con criterios de sostenibilidad, priorizando la mitigación del impacto ambiental, la adaptación al cambio climático y la conservación de recursos naturales. Fomenta prácticas de construcción sostenible y uso eficiente del suelo, especialmente en áreas de alto valor ambiental.

3.4. Enfoque de gobernanza y participación ciudadana. Fomenta la colaboración entre actores públicos, privados y comunitarios en la gestión de la vivienda. Prioriza la participación ciudadana en la toma de decisiones, la planificación y la ejecución de programas de vivienda, asegurando procesos transparentes e inclusivos.

3.5. Enfoque de desarrollo económico y social. Articula la vivienda con estrategias



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

de generación de empleo y mejora de las condiciones de vida de la población. Promueve soluciones habitacionales que contribuyan al fortalecimiento de capacidades económicas y sociales de los hogares beneficiarios.

ARTÍCULO 4. Principios. Las disposiciones de este Acuerdo y las reglamentaciones que lo desarrollen se regirán por los siguientes principios:

4.1. Equidad social. Se garantizará el acceso a soluciones habitacionales a los hogares en situación de mayor vulnerabilidad, priorizando las zonas y poblaciones con mayor déficit habitacional y promoviendo una distribución justa de los recursos y oportunidades.

4.2. Sostenibilidad ambiental. Se fomentará el desarrollo urbano y rural en armonía con el medio ambiente, promoviendo la protección de los ecosistemas, el uso eficiente de los recursos y la implementación de prácticas de construcción sostenible.

4.3. Participación ciudadana. Se asegurará la inclusión activa de la ciudadanía en la formulación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos de vivienda, promoviendo procesos democráticos, transparentes y representativos.

4.4. Innovación y sostenibilidad económica. Se incentivará el uso de tecnologías innovadoras y modelos de financiación sostenibles que permitan la construcción, mejoramiento y acceso a vivienda digna de manera eficiente y con impacto positivo a largo plazo.

4.5. Derecho a la vivienda digna. Todas las acciones derivadas del presente Acuerdo estarán orientadas a garantizar condiciones de habitabilidad, seguridad y acceso a servicios básicos.

4.6. Cohesión territorial. Se buscará reducir las brechas habitacionales urbanas y rurales mediante la integración de las zonas periféricas y rurales del municipio, promoviendo una distribución equilibrada de infraestructura y servicios.

4.7. Intersectorialidad. Se promoverá la articulación entre diferentes sectores del gobierno, actores privados y la comunidad, integrando las acciones de vivienda con estrategias de desarrollo económico, social y ambiental.

TÍTULO II

ESTRUCTURA, VISIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 5. Objetivos y líneas estratégicas en materia de vivienda. La acción municipal en vivienda se orientará por un (1) objetivo general, desarrollado a través de tres (3) objetivos específicos y de las líneas estratégicas que se definen a continuación:

5.1. Objetivo general. Garantizar el acceso a una vivienda digna para los habitantes del municipio, mediante la implementación de programas, proyectos y mecanismos que atiendan el déficit habitacional, fortalezcan la gestión institucional y promuevan soluciones habitacionales sostenibles e inclusivas.

5.2. Objetivos específicos:

5.2.1. Mejorar las condiciones urbanas y rurales del municipio mediante el acceso a



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

servicios básicos, equipamientos y espacios públicos que complementen las soluciones de vivienda.

5.2.2. Facilitar la producción, el acceso y el mejoramiento de soluciones habitacionales que permitan atender las necesidades de los hogares en condición de vulnerabilidad.

5.2.3. Fortalecer la gobernanza y la articulación institucional para la planeación, ejecución y evaluación de los programas y proyectos de vivienda.

5.3. Líneas estratégicas. Los objetivos específicos se implementarán a través de las siguientes líneas estratégicas:

5.3.1. Planeación y ordenamiento territorial con enfoque habitacional. Orientada a garantizar que el ordenamiento del suelo contemple suficiente suelo apto para proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

5.3.2. Producción de vivienda de interés social y prioritario. Promueve la generación de viviendas accesibles mediante proyectos innovadores y esquemas de financiación adecuados.

5.3.3. Mejoramiento integral de barrios y viviendas existentes. Busca atender el déficit cualitativo mediante intervenciones que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad.

5.3.4. Participación ciudadana y fortalecimiento institucional. Garantiza procesos participativos, transparentes y colaborativos en la planeación y ejecución de los programas de vivienda.

PARÁGRAFO 1. La implementación de estas líneas contará con recursos

provenientes del presupuesto municipal, aportes del Gobierno Nacional, cooperación internacional, alianzas público-privadas y otras fuentes de financiación, que garantizarán su sostenibilidad.

PARÁGRAFO 2. La Administración Municipal reglamentará los instrumentos y mecanismos requeridos para la ejecución de los objetivos y líneas estratégicas, sin perjuicio de otras disposiciones complementarias que se expidan por parte del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 6. Visión en materia de vivienda. Cota será un referente departamental en la implementación de un modelo sostenible e inclusivo de vivienda, que garantice el acceso equitativo a soluciones habitacionales dignas y adaptadas a las necesidades de su población.

El municipio destacará por la integración armónica de sus áreas urbanas y rurales, con proyectos habitacionales que aseguren condiciones adecuadas de habitabilidad, acceso a servicios públicos de calidad, espacios complementarios para la vida comunitaria y entornos sostenibles que favorezcan la calidad de vida de sus habitantes.

TÍTULO III ESTRATEGIAS Y MECANISMOS DE IMPLEMENTACIÓN

CAPÍTULO I PROMOVER TERRITORIOS HABITABLES Y SOSTENIBLES

ARTÍCULO 7. Estrategias para promover territorios habitables y sostenibles en materia de vivienda. Con el fin de cumplir el



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

objetivo de mejorar las condiciones urbanas y rurales del Municipio de Cota, se implementarán las siguientes estrategias, orientadas a garantizar el acceso a servicios básicos, equipamientos, espacios públicos adecuados y condiciones de sostenibilidad que favorezcan la calidad de vida de los hogares:

7.1. Planeación y ordenamiento territorial inclusivo y sostenible. Busca asegurar una distribución equitativa de servicios básicos, equipamientos y espacios públicos en las zonas urbanas y rurales del municipio, priorizando las áreas con mayores déficits y articulando las intervenciones habitacionales con criterios de sostenibilidad ambiental.

7.1.1. Articulación con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para garantizar que los proyectos de vivienda incorporen criterios de equidad territorial y sostenibilidad.

7.1.2. Formulación de proyectos que permitan desarrollar soluciones habitacionales y mejorar la infraestructura de soporte en zonas prioritarias.

7.2. Mejoramiento integral de zonas y viviendas existentes. Orienta intervenciones en zonas y viviendas con déficit de infraestructura y servicios básicos, con el propósito de garantizar condiciones de habitabilidad digna y fortalecer el tejido comunitario.

7.2.1. Ejecución de proyectos de dotación de infraestructura básica (servicios públicos, vías, alcantarillado) en zonas de alta vulnerabilidad.

7.2.2. Desarrollo de espacios comunitarios y equipamientos sociales vinculados a proyectos habitacionales.

7.2.3. Fomento de procesos de participación ciudadana en la priorización de intervenciones y proyectos de mejoramiento.

7.3. Protección ambiental en proyectos habitacionales.

Integra criterios de preservación de recursos naturales y sostenibilidad ambiental en el desarrollo de proyectos de vivienda, con el fin de asegurar entornos seguros y resilientes.

7.3.1. Incorporación de criterios de conservación ambiental en proyectos de vivienda y urbanización.

7.3.2. Implementación de corredores ecológicos y proyectos de restauración ambiental en zonas donde se desarrollen programas habitacionales.

CAPÍTULO II

FACILITAR LA PRODUCCIÓN, ACCESO Y MEJORA DE SOLUCIONES HABITACIONALES

ARTÍCULO 8. Estrategias para facilitar la producción, acceso y mejora de soluciones habitacionales. Con el fin de responder al déficit habitacional y garantizar condiciones dignas de habitabilidad para los hogares del Municipio de Cota, se implementarán las siguientes estrategias, orientadas a ampliar la oferta, mejorar la calidad de las viviendas existentes y asegurar entornos seguros y sostenibles:

8.1. Producción de vivienda de interés social y prioritario. Busca incrementar la oferta de vivienda accesible para hogares en situación



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

de vulnerabilidad, mediante proyectos habitacionales que cumplan estándares de calidad, sostenibilidad y accesibilidad. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

8.1.1. Promoción de proyectos habitacionales mediante la gestión de suelo público y privado destinado a vivienda VIS y VIP.

8.1.2. Implementación de esquemas de subsidios concurrentes entre el municipio, el gobierno departamental, nacional y otros actores.

8.1.3. Generación de incentivos normativos para desarrolladores de proyectos de vivienda VIS y VIP.

8.1.4. Establecimiento de mecanismos de oferta preferente para hogares en condición de vulnerabilidad.

8.2. Mejoramiento integral de zonas y viviendas existentes. Orienta intervenciones en zonas y viviendas con déficit cualitativo, con el propósito de garantizar condiciones dignas de habitabilidad y reducir las brechas de acceso a servicios básicos. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

8.2.1. Programas de mejoramiento de viviendas que incluyan reparaciones estructurales, adecuaciones para accesibilidad y provisión de servicios básicos.

8.2.2. Intervenciones puntuales en infraestructura de soporte (redes de servicios públicos, accesos, saneamiento básico) que fortalezcan los proyectos habitacionales.

8.3. Innovación y financiamiento en vivienda. Fomenta la generación de soluciones habitacionales innovadoras y sostenibles mediante nuevas tecnologías constructivas y esquemas de financiamiento inclusivos. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

8.3.1. Promoción del uso de tecnologías sostenibles, como materiales ecológicos y sistemas constructivos eficientes.

8.3.2. Desarrollo de programas de ahorro y financiamiento progresivo para facilitar el acceso a vivienda.

8.3.3. Establecimiento de alianzas con el sector privado y organismos de cooperación internacional para financiar proyectos habitacionales.

ARTÍCULO 9. Mecanismos de implementación en materia de vivienda.

La implementación de las disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota se orientará por los siguientes mecanismos, diseñados para maximizar el uso de recursos públicos y privados, garantizar la sostenibilidad y promover la equidad en el acceso a soluciones habitacionales:

9.1. Gestión de suelo. El Municipio adelantará acciones para la adquisición, habilitación y uso eficiente del suelo destinado a proyectos habitacionales de interés social y prioritario, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Para tal efecto se desarrollarán, entre otras, las siguientes acciones:

9.1.1. Identificación de áreas estratégicas dentro del territorio para el desarrollo de proyectos habitacionales.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

9.1.2. Implementación de instrumentos de gestión del suelo que faciliten la producción de vivienda VIS y VIP, promoviendo el uso eficiente y sostenible del territorio.

9.2. Subsidios habitacionales. Se fortalecerán los programas de subsidios municipales y su concurrencia con recursos departamentales, nacionales y de otras fuentes, con el propósito de facilitar el acceso de los hogares a soluciones habitacionales. Para tal efecto se contemplan, entre otras, las siguientes acciones:

9.2.1. Incremento de cupos de subsidios para VIS y VIP, priorizando hogares en condición de vulnerabilidad.

9.2.2. Promoción de subsidios concurrentes que combinen aportes del Municipio con otras entidades.

9.2.3. Diseño de modalidades de subsidios específicos para mejoramiento habitacional en viviendas existentes.

9.3. Alianzas y cooperación. El Municipio fomentará la articulación con actores públicos, privados, comunitarios e internacionales para financiar, estructurar y ejecutar proyectos habitacionales que respondan a las necesidades locales. Para tal efecto se desarrollarán, entre otras, las siguientes acciones:

9.3.1. Creación de espacios de coordinación y mesas de trabajo para identificar oportunidades de colaboración.

9.3.2. Establecimiento de esquemas de cogestión y financiamiento compartido con el sector privado.

9.3.3. Promoción de alianzas con organismos multilaterales y de cooperación para acceder a recursos técnicos y financieros destinados a vivienda.

CAPÍTULO III

FORTALECER LA GOBERNANZA Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL

ARTÍCULO 10. Estrategias para fortalecer la gobernanza y articulación institucional en materia de vivienda. Para garantizar la adecuada implementación de las disposiciones en materia de vivienda del Municipio de Cota, se desarrollarán las siguientes estrategias orientadas a consolidar procesos de gestión participativa, intersectorial y transparente:

10.1. Participación ciudadana y fortalecimiento institucional en vivienda. Busca involucrar activamente a la ciudadanía en la toma de decisiones y fortalecer las capacidades de la Administración Municipal para una gestión más eficiente y transparente. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.1.1. Creación y fortalecimiento del Comité Municipal de Vivienda como espacio permanente de articulación interinstitucional.

10.1.2. Promoción de procesos de participación ciudadana mediante convocatorias públicas, encuentros comunitarios y el uso de plataformas digitales accesibles.

10.1.3. Capacitación a funcionarios públicos en materia de vivienda, subsidios habitacionales y estrategias de articulación institucional.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

10.2. Transparencia y monitoreo en la gestión de vivienda. Orienta el diseño e implementación de sistemas de seguimiento, evaluación y rendición de cuentas. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.2.1. Desarrollo de un sistema de información integral de vivienda que consolide datos sobre programas, subsidios, avances y resultados.

10.2.2. Implementación de indicadores de desempeño y evaluación periódica de las estrategias y proyectos habitacionales.

10.2.3. Publicación de informes anuales de seguimiento en plataformas de acceso público.

10.3. Articulación territorial y sectorial. Promueve la coordinación entre distintos niveles de gobierno y actores del territorio para asegurar coherencia en las políticas de vivienda. Para su implementación se reconocen los siguientes mecanismos:

10.3.1. Coordinación entre los niveles local, regional y nacional en el diseño e implementación de programas de vivienda.

10.3.2. Fomento de alianzas con el sector privado, la academia y la cooperación internacional para el desarrollo de proyectos estratégicos.

IMPLEMENTACIÓN

ARTÍCULO 11. Esquema de coordinación.

El liderazgo en la ejecución de las disposiciones en materia de vivienda adoptadas por este Acuerdo estará a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal. La coordinación se desarrollará mediante un esquema estructurado de actores, instancias y procedimientos que garanticen una gestión efectiva en la financiación, diseño, implementación, seguimiento y evaluación de los programas y mecanismos habitacionales.

El esquema de coordinación se articula a través de las siguientes escalas:

11.1. Escalas de coordinación.

11.1.1. Escala sectorial. Corresponde al ámbito de la Secretaría de Planeación, responsable de definir lineamientos, establecer metas, coordinar presupuestos y realizar el seguimiento técnico y financiero de las disposiciones de este Acuerdo.

11.1.2. Escala intersectorial. Comprende la articulación entre la Secretaría de Planeación y las demás secretarías y entidades de la Administración Municipal, Departamental o Nacional, con responsabilidades relacionadas con la ejecución de los programas y estrategias en materia de vivienda.

11.2. Modelo de gobernanza. El modelo de gobernanza garantizará la articulación entre las entidades del Municipio y otros actores públicos, privados y comunitarios, fomentando la corresponsabilidad y la cooperación, y asegurando la participación efectiva en todas las etapas de implementación.

TÍTULO IV

IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

11.3. Colaboración y aprendizaje para la implementación. Se promoverá el análisis continuo del proceso de ejecución mediante estudios, reuniones de trabajo y retroalimentación entre las entidades responsables.

PARÁGRAFO. El alcalde Municipal podrá reglamentar las disposiciones específicas relacionadas con la implementación de los programas de vivienda, y la Secretaría de Planeación será la encargada de desarrollar y hacer seguimiento a su cumplimiento.

ARTÍCULO 12. Financiación. La implementación de las disposiciones en materia de vivienda previstas en este Acuerdo contará con recursos provenientes de diversas fuentes, incluyendo:

12.1. Recursos del presupuesto municipal asignados.

12.2. Recursos del Sistema General de Participaciones (SGP).

12.3. Regalias.

12.4. Cooperación nacional e internacional.

12.5. Aportaciones del sector privado y alianzas público-privadas.

12.6. Recursos provenientes del desarrollo territorial y otras fuentes identificadas por la Administración Municipal.

CAPÍTULO II

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

ARTÍCULO 13. Seguimiento de las disposiciones en materia de vivienda. El seguimiento a las disposiciones adoptadas en el presente Acuerdo será un proceso

continuo liderado por la Secretaría de Planeación, con el fin de verificar la ejecución de los programas habitacionales, el cumplimiento de los objetivos establecidos y el avance de los indicadores definidos. Este proceso comprenderá:

13.1. Monitoreo del cumplimiento de metas y objetivos mediante indicadores cuantitativos y cualitativos.

13.2. Elaboración de reportes semestrales que identifiquen avances, fortalezas, debilidades y áreas de mejora.

13.3. Publicación de resultados en medios y plataformas de acceso público que permitan garantizar la transparencia en la gestión habitacional.

PARÁGRAFO. El seguimiento se desarrollará con apoyo de herramientas tecnológicas y en concordancia con los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 14. Evaluación de las disposiciones en materia de vivienda. La evaluación estará a cargo de la Secretaría de Planeación y tendrá como objetivo medir el impacto de la implementación del presente Acuerdo, identificar lecciones aprendidas y proponer ajustes que mejoren la efectividad de las disposiciones adoptadas en materia de vivienda. Se realizarán dos evaluaciones principales:

14.1. Una evaluación intermedia a los cinco (5) años de iniciada la implementación.

14.2. Una evaluación final al término del periodo de vigencia del presente Acuerdo.

PARÁGRAFO. Los resultados de las evaluaciones deberán presentarse en



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

mesas intersectoriales, asegurando la retroalimentación de actores clave y promoviendo decisiones informadas y participativas.

ARTÍCULO 15. Sistema de información en materia de vivienda. La Secretaría de Planeación liderará la consolidación de un Sistema de Información en materia de vivienda, el cual permitirá monitorear, analizar y orientar la toma de decisiones con base en datos actualizados y confiables. Este sistema incluirá información sobre:

15.1. Proyectos habitacionales en curso.

15.2. Indicadores de seguimiento y evaluación de las disposiciones adoptadas en materia de vivienda.

15.3. Recursos asignados y ejecutados.

15.4. Información sobre beneficiarios de programas y subsidios habitacionales.

TÍTULO V

ASPECTOS GENERALES SOBRE EL SUBSIDIO DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA

CAPÍTULO I

SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE COTA

ARTÍCULO 16. Definiciones sobre el subsidio de vivienda. Para la correcta aplicación de la regulación que se establezca para la operatividad de las modalidades del subsidio de vivienda que se otorgue por el municipio de Cota, se adoptan las siguientes definiciones relacionadas con este asunto:

16.1. Subsidio Municipal Vivienda: Es un aporte otorgado por el Municipio de Cota, en dinero o en especie, para acceder a soluciones habitacionales valorado en salarios mínimos legales mensuales vigentes - SMLMV, siempre y cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente y aplicable, adjudicado por una vez a los hogares que cumplan con los requisitos establecidos para su asignación.

16.2. Hogar: Es el conformado por una sola persona, cónyuges, uniones maritales de hecho, incluidas las del mismo sexo/género, o por un grupo de personas unidas por vínculo de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

16.3 Hogar beneficiario: Corresponde al hogar al cual le fue asignado un subsidio de vivienda en cualquiera de sus modalidades.

16.4. Cierre financiero. Recursos que deben ser acreditados por el hogar beneficiario del subsidio para cubrir el valor total de una solución de vivienda dentro de los que se encuentran el crédito, ahorro, los subsidios familiares de vivienda, los recursos propios del hogar, cesantías, entre otros.

16.5. Concurrencia del subsidio: Es la sumatoria del subsidio familiar de vivienda otorgado por distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda y que es procedente cuando la naturaleza de las modalidades que se asignen de manera simultánea permita su aplicación sobre una misma solución de vivienda.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

16.6. Complementariedad: Es la sumatoria de los subsidios y de uno o varios beneficios de los que defina la administración municipal.

16.7. Mejoramiento de vivienda: Modalidad del subsidio de vivienda que tiene como propósito superar las carencias básicas, identificadas en el déficit cualitativo de Vivienda, el cual puede ser locativo, estructural, modular, reducción de la vulnerabilidad sísmica o cualquier intervención definida por el Alcalde de Cota.

16.8. Entidad Otorgante: El Municipio de Cota actuará como entidad otorgante del subsidio, así como oferente de proyectos habitacionales. La administración del Subsidio Municipal de Vivienda será gestionada conforme a lo establecido en este acuerdo y en armonía con las normas y políticas del orden nacional y departamental.

16.9. Lote urbanizado: Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística vigente.

16.10. Reglamento Operativo: Es el acto administrativo expedido por el Alcalde Municipal de Cota donde se reglamenta la particularidad de cada programa de subsidio y sus modalidades.

16.11. Solución habitacional: Son las distintas modalidades de vivienda que se promueven a través de instrumentos y/o mecanismos de regulación, gestión o financiación, que permiten a los hogares mejorar las condiciones de la vivienda, disponer de una solución de vivienda nueva, usada o en arrendamiento, según las

normas nacionales y municipales que reglamenten la materia.

16.12. Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP): Son aquellas que reúnen los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, cuyo valor corresponde a lo dispuesto en las normas nacionales sobre la materia.

16.13. Vivienda rural: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural, entendida como el conjunto de construcciones y áreas asociadas al lugar de habitación y producción familiar, que garantiza condiciones satisfactorias de salubridad, saneamiento básico, calidad estructural y que permita la productividad y sostenibilidad.

16.14. Vivienda rural dispersa: Conforme con el numeral 5.1. del artículo 2.1.10.1.1.2.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se entiende por vivienda rural dispersa la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida del campo y no hace parte de centros poblados rurales ni de parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

16.15. Vivienda rural agrupada: Está constituida por viviendas agrupadas que conforman asentamientos humanos o centros poblados, presentan pequeños puntos de acopio, zonas de comercio de producción agropecuaria, ventas de víveres y algunos servicios y equipamientos básicos.

16.16. Poseedor: Para efectos de la presente reglamentación y en armonía con la ley, poseedor es quien que hace uso de



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

un inmueble con ánimo de señor y dueño; es decir, sin reconocer derecho de dominio ajeno, de forma pacífica e ininterrumpida. Tanto las calidades del poseedor como la forma de probar su condición se harán conforme al Código Civil Colombiano y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, así como con los criterios que establezca la administración municipal, la cual reglamentará la materia.

ARTÍCULO 17. Creación y modalidades del Subsidio Municipal de Vivienda. Créase el Subsidio Municipal de Vivienda como un aporte económico o en especie otorgado por el Municipio de Cota, destinado a facilitar el acceso, la mejora o la formalización de la tenencia de una solución habitacional, en el marco de programas públicos o con participación municipal.

El Subsidio Municipal de Vivienda podrá aplicarse en las siguientes modalidades de destinación:

17.1. Adquisición de vivienda nueva de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP), urbana o rural.

17.2. Adquisición de vivienda usada.

17.3. Mejoramiento de vivienda existente.

17.4. Construcción en sitio propio de vivienda VIS/VIP.

17.5. Contratos de leasing habitacional o arrendamiento con opción de compra.

17.6. Lotes urbanizados con servicios públicos para construcción de vivienda.

17.7. Adquisición o urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo o unidades básicas de vivienda.

17.8. Suministro de materiales de construcción y/o ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y vías de acceso vinculadas a los predios objeto de subsidio.

17.9. Otras modalidades que la Administración Municipal defina como pertinentes para favorecer el acceso a soluciones habitacionales en el municipio.

PARÁGRAFO 1. El Subsidio Municipal de Vivienda se aplicará únicamente en predios urbanos y rurales dentro del Municipio de Cota que, según el Plan de Ordenamiento Territorial, estén destinados a uso residencial. Los predios deberán ser aptos para obtener licencias urbanísticas y contar con disponibilidad de servicios públicos básicos, ya sean convencionales o no convencionales, además de cumplir con las normas vigentes de urbanismo y construcción. En ningún caso podrán localizarse en zonas de riesgo no mitigable o de uso no residencial.

PARÁGRAFO 2. El valor del subsidio, las condiciones de acceso y los requisitos para su implementación serán definidos mediante reglamentación expedida por la Administración Municipal, en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, la Ley 136 de 1994 y demás normas concordantes, en especial la Ley 1537 de 2012.

ARTÍCULO 18. Operatividad de programas y su reglamentación. El Alcalde Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, ejercerá la coordinación y reglamentará la aplicación y operatividad de los programas de vivienda que adelante el Municipio de Cota. Para tal fin, podrá realizar, entre otras, las siguientes actividades:



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

18.1. Establecer alianzas y/o convenios con entidades u organizaciones nacionales, regionales, metropolitanas, distritales o internacionales, de derecho público o privado, para la ejecución de los recursos del Subsidio de Vivienda en el Municipio de Cota.

18.2. Expedir los reglamentos e instrumentos necesarios para la implementación de los programas y modalidades de subsidio previstas en el presente Acuerdo, así como adecuar y determinar las actuaciones a cargo de las dependencias competentes para su cumplimiento.

ARTÍCULO 19. Clases del Subsidio Municipal de Vivienda. El Subsidio Municipal de Vivienda podrá otorgarse en dinero o en especie, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la reglamentación que expida la Administración Municipal:

19.1. Subsidio en dinero. Será aplicable a cualquiera de las modalidades del Subsidio Municipal de Vivienda y se otorgará con cargo al presupuesto municipal. Este subsidio podrá constituirse como complemento del ahorro y concurrir con otros subsidios o recursos que permitan al hogar acceder a una solución de vivienda.

19.2. Subsidio en especie. Será aplicable de conformidad con los siguientes criterios:

19.2.1. En la modalidad de vivienda nueva, podrá consistir en inmuebles sobre los cuales se desarrollen proyectos habitacionales del Municipio de Cota o en los que este participe.

19.2.2. En la modalidad de mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio, podrá

consistir, entre otros, en la ejecución directa de obras o en la entrega de materiales e insumos básicos para la intervención habitacional.

PARÁGRAFO 1. El subsidio en dinero solo podrá aplicarse en lotes urbanizables o urbanizados que cuenten con licencia urbanística, así como con certificación de disponibilidad de servicios públicos básicos.

PARÁGRAFO 2. En los actos de transferencia de inmuebles se deberá dejar constancia expresa de la asignación del respectivo subsidio de vivienda.

PARÁGRAFO 3. Los subsidios podrán complementarse con aportes de otras entidades del orden nacional, departamental, municipal o de cooperación internacional, siempre que su naturaleza lo permita.

ARTÍCULO 20. Modalidades del Subsidio de Vivienda. El subsidio de Vivienda podrá ser otorgado por la Administración Municipal en cualquiera de las siguientes modalidades:

- a. Viviendas nuevas o usadas VIP / VIS, urbana y/o rural.
- b. Mejoramiento de Vivienda
- c. Lote urbanizado con servicios públicos.
- d. Construcción en sitio propio de vivienda nueva VIP/VIS, tanto urbana como rural.
- e. Contratos de leasing habitacional o arrendamiento con opción de compra.
- f. Materiales de construcción para mejoramiento, habilitación y/o subdivisión de viviendas.
- g. Reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo no mitigable.
- h. Adquisición de lotes de terreno o urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo o unidades básicas de vivienda.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

l. Adquisición y/o suministro de materiales de construcción y/o ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y vías de acceso aledañas al predio a construir

PARÁGRAFO 1. El Subsidio Municipal de Vivienda se aplicará únicamente en predios urbanos y rurales dentro del Municipio de Cota que, según el Ordenamiento Territorial estén destinados a uso residencial. Los predios deben ser aptos para obtener licencias urbanísticas y contar con disponibilidad inmediata de servicios públicos, ya sean convencionales o no convencionales. Además, deben cumplir con las normas vigentes en urbanismo y construcción y contar con vías públicas de acceso adecuadas, no podrán localizarse en zonas de riesgo no mitigable o de uso no residencial.

PARÁGRAFO 2. En el presente acuerdo se dictan disposiciones generales sobre las modalidades de vivienda nuevas o usadas VIS/VIP urbana y/o rural y Mejoramiento de Vivienda, los cuales servirán como marco de referencia para su implementación y desarrollo. En todo caso, el Alcalde Municipal reglamentará mediante acto administrativo, éstas y las demás modalidades del Subsidio de Vivienda señaladas en el presente artículo y que se desarrollen en cumplimiento de las políticas, estrategias y programas habitacionales del municipio.

CAPÍTULO II

BENEFICIARIOS Y REQUISITOS DE ACCESO AL SUBSIDIO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 21. El Alcalde Municipal reglamentará mediante acto administrativo los requisitos generales y específicos que

deben cumplir los hogares beneficiarios para acceder a las modalidades de subsidio de vivienda que se establezcan en los diferentes programas de vivienda que desarrolle la administración.

ARTÍCULO 22. Verificación de documentación y cumplimiento de requisitos. El Comité Municipal de Vivienda, con el apoyo de la Secretaría de Planeación revisará y verificará la información presentada por los hogares que se postulan a la asignación del subsidio, para lo cual tendrá en cuenta las bases de datos con las que cuenta la administración municipal, los registros oficiales, y los registros e información de las entidades nacionales competentes.

Se deberá realizar una verificación de la información aportada y en caso que los hogares incumplan con los requisitos, no sea posible la verificación de la información presentada o la misma sea inconsistente, la postulación será rechazada, sin perjuicio de las acciones legales aplicables por presunta falsedad en la información presentada.

Igualmente, si con posterioridad al desembolso del subsidio de vivienda, la administración municipal comprueba la existencia de imprecisiones en los datos suministrados en el formulario de postulación, en los documentos que lo acompañan, en las condiciones o requisitos de postulación y/o asignación de cada programa, o en los documentos relacionados con el cobro del subsidio, o si se verifica que la información proporcionada no corresponde a la verdad, el hogar beneficiario estará obligado a restituir a la entidad otorgante el monto recibido. Esta restitución incluirá el valor total del subsidio asignado, indexado con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) desde la fecha del

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



desembolso, junto con los intereses corrientes causados desde esa misma fecha.

Adicionalmente, deberá tenerse en cuenta las disposiciones relacionadas con las sanciones dispuestas en la ley en relación con la inhabilidad del postulante para solicitar nuevamente el subsidio durante un término de diez (10) años, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3ª de 1991.

ARTÍCULO 23. Causales de restitución del subsidio de vivienda. Se establecen como causales de restitución del Subsidio de Vivienda las definidas en el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificada por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, a su vez modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO. La Administración municipal adelantará el procedimiento de restitución establecido en el artículo 2.1.1.3.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

ARTÍCULO 24. Renuncia al Subsidio de Vivienda. Una vez asignado el Subsidio de Vivienda, el hogar beneficiario podrá renunciar voluntariamente al mismo, en los términos dispuestos en el artículo 2.1.1.1.4.2.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 25. Procedimiento para la Selección de los Hogares y Aprobación del Subsidio Municipal de Vivienda. Para la asignación de los subsidios en los programas de vivienda que se adelanten en el municipio, la Administración Municipal deberá realizar convocatorias públicas, amplia y abiertas con suficiente antelación, permitiendo a los hogares inscribirse con

tiempo. En todos los casos el plazo para el cierre de las postulaciones no será inferior a tres meses. La Administración municipal deberá adelantar, entre otras acciones, las siguientes:

1. Se organizarán eventos públicos presenciales, virtuales o mixtos, que garanticen la afluencia masiva de ciudadanos siguiendo las normas de bioseguridad, para explicar el objetivo, alcance y los criterios de selección de hogares para la asignación de subsidios.
2. Los formularios para inscripción serán sencillos, con lenguaje claro, de fácil diligenciamiento y se distribuirán gratuitamente. Se llevará un registro de la entrega de formularios. La información se registrará en la Base de Datos de Proyectos de Vivienda a cargo de la administración municipal.
3. La información proporcionada por los solicitantes será revisada y validada ante el Ministerio de Vivienda, SISBEN, ADRES, y otras fuentes de información pertinentes para asegurar el cumplimiento de requisitos legales. Los resultados se publicarán en las carteleras municipales y se registrarán en la ficha de cada hogar.
4. Podrán realizarse visitas domiciliarias aleatorias e imprevistas para verificar las condiciones socioeconómicas y el cumplimiento de requisitos. Cada visita se registrará en la ficha correspondiente.
5. Antes de la aprobación y/o asignación del subsidio, se realizarán entrevistas a los hogares postulados en las fechas y lugares determinados por la administración municipal, cuya calificación se incluirá en la fórmula de calificación de las postulaciones.
6. Las postulaciones serán calificadas conforme a lo indicado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Si se superan los cupos del proyecto, se entregará un



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

listado ordenado por puntaje al Comité Municipal de Vivienda, quien aprobará la asignación del subsidio según el presupuesto disponible. Los hogares restantes formarán una lista de espera y se vincularán en orden de antigüedad en la postulación.

7. La administración municipal tendrá la obligación de publicar edictos en medios locales, carteleros municipales y en la web para informar sobre el procedimiento y la oportunidad para quienes puedan creerse con derecho de ser titulares del subsidio municipal de vivienda en sus diferentes modalidades.

ARTÍCULO 26. Generalidades sobre criterios de priorización. Para el otorgamiento del Subsidio de Vivienda, se establecen los siguientes criterios de priorización, respetando el orden que se establece:

1. Hogares de mujeres víctimas de violencia de género.
2. Hogares monoparentales de mujeres o padres cabeza de familia.
3. Hogares con personas en condición de discapacidad o adultos mayores.
4. Hogares de madres comunitarias, de población indígena y de víctimas del conflicto.
5. Hogares en zonas de alto o medio riesgo no mitigable, zonas no compatibles con el uso residencial, zonas de invasión, o afectadas por desastres o calamidades públicas.
6. Hogares poseedores y residentes en bienes fiscales no legalizados, siempre que no posean otros inmuebles.

PARÁGRAFO 1. Los Hogares de víctimas del conflicto asentados en Cota, deben presentar en todo caso la certificación de la Red Nacional de Información, que se

demuestra con la impresión del reporte del sistema Vivanto sobre la condición de hogar víctima del conflicto, acreditando inscripción en el RUV (SIPOD, SIV, SIRAV y LEY 1448 de 2011).

PARÁGRAFO 2. En todo caso, en los actos administrativos de reglamentación de los programas de vivienda, la administración municipal podrá incluir otros criterios de priorización y detallar la aplicación de los indicados en el presente acuerdo.

En todo caso, los criterios para la focalización deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 2.1.1.1.4.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, artículo que establece la determinación de puntajes para calificación de postulaciones, o la norma que lo modifique o sustituya.

CAPÍTULO III

REGLAS APLICABLES POR MODALIDAD DE SUBSIDIO

SUBCAPÍTULO I

MODALIDAD DE VIVIENDA NUEVA O USADA

ARTÍCULO 27. Subsidio en la modalidad de Viviendas nuevas o usadas VIP / VIS, urbana y/o rural. Corresponde a un aporte de recursos de la administración municipal, en dinero o en especie adjudicado por una sola vez a los hogares en condición de vulnerabilidad social y económica, que se pueden constituir como un complemento del ahorro o en concurrencia con los subsidios otorgados por el gobierno nacional, las cajas de compensación u otros recursos, que le permitan acceder a una solución de vivienda de interés social o prioritario nueva o usada en el municipio de Cota.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

PARÁGRAFO. En el caso de subsidios para la adquisición de vivienda usada, la Administración Municipal reglamentará mediante acto administrativo los requisitos específicos, condiciones técnicas, jurídicas y sociales para su acceso, priorización y otorgamiento. La reglamentación deberá garantizar que las viviendas usadas cumplan con condiciones de habitabilidad, seguridad estructural, disponibilidad de servicios públicos, de manera que se asegure una solución habitacional adecuada.

ARTÍCULO 28. Requisitos específicos del subsidio en la modalidad de Viviendas nuevas VIP / VIS, urbana y/o rural. Además de lo establecido en el artículo 22 del presente Acuerdo, los hogares deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Los ingresos familiares totales mensuales deben ser iguales o inferiores a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes – SMLMV.
2. El precio de las viviendas que se adquieran con el subsidio de vivienda no podrá superar los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS.
3. El hogar deberá contar con el cierre financiero para la adquisición de la solución de vivienda.
4. El hogar deberá cumplir con los demás requisitos establecidos en el reglamento que se expida para el efecto.

PARÁGRAFO. No habrá prelación en la asignación del Subsidio de Vivienda al hogar cuyos integrantes se encuentren ocupando ilegalmente bienes baldíos urbanos o rurales, bienes fiscales titulables o bienes de uso público.

ARTÍCULO 29. Valor del subsidio. El monto del Subsidio de Vivienda en la

modalidad de vivienda nueva será definido por el Alcalde Municipal en el marco de la reglamentación que se emita para la ejecución del programa de vivienda que desarrolle la administración municipal.

ARTÍCULO 30. Esfuerzo Propio de los Hogares. La focalización de los hogares beneficiarios y la sostenibilidad de los proyectos de vivienda requieren un compromiso real por parte de los integrantes del hogar. Aunque la Administración Municipal podrá realizar un aporte en dinero o en especie para facilitar el acceso a una solución habitacional, dicho subsidio no reemplaza la responsabilidad del hogar de contribuir con un esfuerzo propio que complementa el cierre financiero.

ARTÍCULO 31. Cierre Financiero. Los hogares deben demostrar el 100% del cierre financiero requerido para el proyecto. Pueden utilizar subsidios adicionales otorgados por los Gobiernos Nacional y Departamental, las Cajas de Compensación Familiar, Caja Honor, otros subsidios similares, créditos hipotecarios aprobados, leasing habitacional, con los cuales pueden completar el cierre financiero. Si la suma de los subsidios y el crédito completa el cierre financiero no será necesario demostrar el ahorro programado previo, siempre y cuando la entidad otorgante acepte la suscripción de la escritura pública que constate el mutuo e hipoteca.

ARTÍCULO 32. Créditos. Para garantizar el cierre financiero, los hogares podrán tramitar y obtener un crédito hipotecario para vivienda. Se deberá considerar el valor total de la vivienda, el monto del subsidio, el importe del crédito y la futura cuota periódica del pago. La evaluación crediticia deberá incluir la situación financiera actual de los hogares, el pago mensual de arrendamiento,



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

la capacidad de pago, y el nivel de endeudamiento.

Dicha evaluación debe asegurar que el hogar beneficiario pueda cumplir con las obligaciones del crédito hipotecario y los gastos asociados con la nueva solución de vivienda, incluyendo la cuota de aporte a las expensas comunes. Esto debe realizarse sin comprometer otros gastos esenciales para la familia, garantizando así que no se ponga en riesgo el disfrute y goce de la vivienda por el incumplimiento de las obligaciones crediticias.

ARTÍCULO 33. Complementariedad y Concurrencia. El Subsidio Municipal de Vivienda podrá otorgarse de manera complementaria a los subsidios familiares de vivienda proporcionados por el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda, las Cajas de Compensación Familiar, la Caja Promotora de la Vivienda Militar y de Policía, así como el Subsidio Departamental de Vivienda y otros subsidios otorgados por entidades autorizadas por la ley o por entidades del sector privado.

PARÁGRAFO. En los actos administrativos de reglamentación que emita la Administración municipal se establecerán las condiciones de asignación conforme los criterios de focalización.

SUBCAPÍTULO II

MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 34. Subsidio de Vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda. Corresponde a un aporte en dinero o en especie otorgado a los hogares que cumplan con los requisitos establecidos en el acto

administrativo de reglamentación que sea expedido por el Alcalde Municipal.

ARTÍCULO 35. Requisitos específicos del subsidio para mejoramiento. Los requisitos específicos para otorgar el subsidio de mejoramiento serán definidos por la administración municipal en el marco de la ejecución de los programas que desarrolle. No obstante, los hogares postulantes deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

35.1. Para mejoramiento de vivienda se tomará el valor de la vivienda a mejorar, el cual no podrá superar el tope máximo establecido para vivienda de interés social, y para el mejoramiento rural sin contar el valor del predio de mayor extensión.

35.2. Ningún miembro del hogar debe ser propietario de una propiedad en el territorio nacional, distinta a la de objeto de mejoramiento, salvo la vivienda en la cual se va a aplicar el subsidio, excepto cuando se trate de propiedad proindiviso o en comunidad.

35.3. Ningún miembro del hogar debe haber sido beneficiario de un Subsidio de Vivienda aplicado otorgado por el Gobierno Nacional u otros municipios, esta condición no aplicaría en el caso de que la vivienda continúe con déficit cualitativo, siempre y cuando dicho subsidio haya sido aplicado al menos 10 años antes de la postulación al programa.

35.4. Algún miembro del hogar debe ser propietario o poseedor del inmueble objeto de la intervención.

35.5 No se permiten intervenciones en áreas protegidas del sistema nacional, regional



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

salvo las que de manera particular defina las autoridades ambientales competentes.

ARTÍCULO 36. Tipos de intervención. En esta modalidad de subsidio se aplicarán los siguientes tipos de intervención:

36.1. Mejoramientos Locativos y habitabilidad. Son intervenciones tendientes a mejorar las condiciones básicas de la vivienda, a través de reparaciones o mejoras locativas que se pueden ejecutar por etapas o de forma gradual, que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación de espacios de baño, lavadero, cocina, redes hidráulicas y sanitarias, mantenimiento de cubiertas y otras intervenciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones básicas de una vivienda digna.

36.2. Ampliación y/o modular. Corresponde a obras independientes o integradas a la unidad habitacional con el fin de generar ampliación o complemento a la infraestructura de la vivienda existente.

36.3. Estructural. Corresponde a aquellas obras mediante las cuales se pretende corregir las deficiencias estructurales del inmueble para lograr que su respuesta sísmica sea adecuada. De conformidad con las condiciones específicas aplicables de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

36.4. Reducción de la vulnerabilidad sísmica. Alternativamente y dependiendo

de las condiciones territoriales se podrá establecer intervenciones de reducción de la vulnerabilidad sísmica, las cuales corresponden a aquellas obras tendientes a reducir la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones, siguiendo lo establecido en el Documento Técnico AIS-410, adoptado mediante el Decreto Nacional 1580 de 2023 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

La ejecución de las obras estará basada en las alternativas estructurales resultantes de la implementación del documento técnico mencionado, las cuales deberán seguir la normatividad vigente.

PARÁGRAFO. La administración Municipal deberá expedir la reglamentación para la aplicación de cada uno de los tipos de intervención de que trata el presente artículo.

ARTÍCULO 37. Valores de los subsidios de mejoramiento. Los valores del subsidio de mejoramiento de vivienda serán definidos en la reglamentación que para tal fin expida la Administración Municipal, teniendo en cuenta los costos actualizados del mercado, las condiciones técnicas del proyecto, el diagnóstico socioeconómico de los hogares beneficiarios, así como los criterios y topes establecidos por la normatividad vigente aplicable a subsidios de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento.

PARÁGRAFO. Los valores de gastos operativos, interventoría, supervisión o quien haga sus veces, así como los gastos adicionales de estructuración no serán parte del tope de asignación del subsidio al hogar.

SUBCAPÍTULO III

COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ARTÍCULO 38. Comité Municipal de Vivienda. Créase el Comité Municipal de Vivienda como órgano rector, asesor y operativo encargado de definir la metodología para la focalización, convocatoria, selección, calificación y evaluación de los subsidios de vivienda en el Municipio de Cota, de conformidad con las normas vigentes y el presente Acuerdo.

La misión del Comité será abordar la problemática habitacional del municipio, asegurando que los subsidios se asignen de manera eficiente, transparente y equitativa, en armonía con los principios establecidos en la Ley 2079 de 2021, tales como la inversión adecuada, concurrencia, economía, celeridad, solidaridad, cooperación, sostenibilidad, equidad, acceso a vivienda digna y de calidad, publicidad, participación, transparencia, articulación interinstitucional, accesibilidad a servicios públicos y equipamientos, integración regional, enfoque diferencial, mitigación del riesgo, y no regresividad.

El Comité será responsable de evaluar, calificar, aprobar o recomendar la asignación, revocatoria o seguimiento de los subsidios municipales de vivienda, actuando como instancia operativa y técnica del proceso.

PARÁGRAFO. La firma de los actos administrativos mediante los cuales se asignen, revoquen o modifiquen los subsidios de vivienda será competencia exclusiva del Alcalde Municipal, en su calidad de representante legal de la entidad territorial, previa aprobación y concepto técnico-operativo del Comité Municipal de Vivienda.

Cuando se trate de soluciones de vivienda en el sector rural, el Comité deberá aplicar adicionalmente principios de eficiencia en la

construcción, desarrollo progresivo, diálogo social, diseño participativo, sectorización de proyectos, priorización de beneficiarios, acceso a servicios públicos y sostenibilidad ambiental.

ARTÍCULO 39. Conformación. El Comité Municipal de Vivienda estará conformado por los titulares de las siguientes dependencias:

- Secretaría General y de Gobierno.
- Secretaría de Planeación, quien ejercerá además la Secretaría Técnica.
- Secretaría de Hacienda.
- Secretaría de Desarrollo Social.
- Secretaría de Obras Públicas.

El Comité podrá invitar a la comunidad, funcionarios, contratistas, o personas que lo puedan asesorar en la toma de decisiones.

PARÁGRAFO 1. En los casos en que los postulantes al Subsidio Municipal de Vivienda sean integrantes del resguardo o comunidad indígena reconocida en el municipio, el Comité Municipal de Vivienda deberá convocar al Gobernador Indígena o a su delegado para que participe en la deliberación y toma de decisiones correspondientes a la asignación del subsidio.

PARÁGRAFO 2. Cuando alguno de los integrantes del Comité Municipal de Vivienda advierta que un postulante al Subsidio de Vivienda es su familiar en primer o segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad deberá declararse impedido para participar en la deliberación y toma de decisiones sobre dicha postulación.

PARÁGRAFO 3. En caso de que la Administración Municipal modifique la estructura de las secretarías o entidades que



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

conforman el Comité Municipal de Vivienda, se faculta al alcalde municipal para realizar los ajustes correspondientes en la conformación del Comité, garantizando la continuidad y operatividad de su labor.

ARTÍCULO 40. Funciones del Comité Municipal de Vivienda. El Comité Municipal de Vivienda ejercerá las siguientes funciones:

- 1) Promover la participación del Municipio de Cota en políticas y convocatorias de vivienda a nivel nacional y departamental, para asegurar la integración del municipio en iniciativas relevantes.
- 2) Dirigir sus acciones para beneficiar a familias con condiciones socioeconómicas que requieren apoyo para acceder a una solución de vivienda digna.
- 3) Procurar la solución de las necesidades insatisfechas de vivienda, con especial énfasis en los hogares con mayor vulnerabilidad.
- 4) Regular el procedimiento y definir los criterios de participación de los hogares para acceder al Subsidio Municipal de Vivienda en las diferentes modalidades que establece este acuerdo.
- 5) Revisar los documentos requeridos en el proceso de selección, mantener el archivo de los procesos de inscripción, postulación y otorgamiento, y garantizar la confidencialidad de la información.
- 6) Definir el monto máximo del subsidio, ajustarlo de acuerdo con los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares, el tipo y valor de la solución habitacional, y el puntaje obtenido en la calificación de la postulación.
- 7) Fomentar la participación de la comunidad en los procesos de focalización, selección y capacitación.
- 8) Realizar seguimiento periódico al avance de los proyectos de vivienda en sus diferentes modalidades.
- 9) Convocar a sus miembros con al menos tres (3) días hábiles de antelación a las sesiones ordinarias y a sesiones extraordinarias cuando sea necesario.
- 10) Recibir las peticiones, quejas, reclamos y sugerencias realizadas por los ciudadanos y tramitar sus solicitudes de manera adecuada.
- 11) Mantener un registro de las actividades en las actas de las reuniones y realizar el seguimiento a los compromisos consignados.
- 12) Elaborar su propio reglamento, indicando la responsabilidad de las dependencias involucradas en la política de hábitat y vivienda y distribuir competencias para alcanzar los objetivos establecidos.
- 13) Definir, evaluar y aprobar la postulación excepcional para hogares con integrantes en condición de discapacidad, en los casos en que se determine la disponibilidad de recursos municipales para asumir el cierre financiero. Para tal efecto, el Comité deberá:
 - a) Verificar la existencia y suficiencia de los recursos en el presupuesto municipal destinados a subsidios de vivienda.
 - b) Garantizar que la asignación de recursos se realice conforme a los principios de equidad, focalización del gasto y sostenibilidad financiera del programa.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

c) Emitir un acto administrativo en el que se deje constancia de la evaluación realizada y la decisión adoptada.

14) Las demás que señale su reglamento y que sean coherentes con su naturaleza.

TÍTULO VI

INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LINEAMIENTOS DE VIVIENDA Y LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

ARTÍCULO 41. Alianzas Estratégicas. Con el fin de maximizar recursos, canalizar fondos complementarios, lograr economías de escala y facilitar la transferencia de bienes, y en concordancia con el artículo 355 de la Constitución Nacional y el artículo 96 de la Ley 489 de 1997, y en el marco de las facultades con las que cuenta el Alcalde Municipal, la administración podrá:

1. Celebrar convenios interadministrativos y de asociación con el Departamento de Cundinamarca y sus entidades descentralizadas o vinculadas, el Fondo Nacional de Ahorro, el Fondo Nacional de Vivienda, la Agencia Nacional de Tierras, el Banco Agrario de Colombia y otras entidades públicas del orden nacional o territorial.

2. Participar en los programas de vivienda a cargo de la Nación o el Departamento de Cundinamarca, en los que se estructuren proyectos para la asignación de subsidios de los hogares del Municipio de Cota, en las modalidades y bajo las condiciones que se establezcan en éstos.

3. Participar como fideicomitente en los patrimonios autónomos constituidos para desarrollar programas o proyectos inmobiliarios de vivienda de Interés

Prioritario (VIP), de Interés Social (VIS) y de Interés Cultural (VIC) en el Municipio de Cota.

TÍTULO VII

DISPOSICIONES PRESUPUESTALES Y FISCALES EN RELACIÓN CON EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA.

ARTÍCULO 42. Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda. Se crea el Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda como una cuenta dentro del Presupuesto Municipal, sin personería jurídica ni planta de cargos. Este fondo será dirigido por el Comité Municipal de Vivienda y administrado por la Secretaría de Hacienda Municipal. Su objetivo es beneficiar exclusivamente a los hogares de bajos ingresos, facilitando su vinculación a los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario en el municipio.

Los recursos del fondo cuenta corresponderá a aquellos que se apropien en el presupuesto de cada vigencia para la ejecución de los programas de vivienda.

PARÁGRAFO 1. Los hogares compradores de proyectos de vivienda desarrollados por la administración municipal podrán, de manera voluntaria, destinar el uno por ciento (1%) del valor de la unidad de vivienda al Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda. Esta cifra será recaudada por el patrimonio autónomo del proyecto al momento de la suscripción de la promesa de compraventa de la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO 2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 2079 de 2021 la Administración Municipal podrá convocar a empresarios, comerciantes, industriales y, en general, a todas las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades económicas en el Municipio, para que



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

realicen aportes voluntarios al Fondo Cuenta Subsidio Municipal de Vivienda o para que financien los proyectos mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones.

TÍTULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 43. Derogatorias. A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, quedan derogados en su totalidad los Acuerdos Municipales No. 008 de 1998, No. 003 de 2001, No. 07 de 2004, No. 010 de 2005, No. 12 de 2009, No. 12 de 2018, No. 28 de 2018 y No. 05 de 2023, así como todos los Acuerdos Municipales previos que regulaban parcial o totalmente la formulación, asignación, seguimiento y ejecución de subsidios municipales de vivienda, y cualquier disposición contraria a lo establecido en este Acuerdo.

ARTÍCULO 44. Régimen de Transición. Los subsidios que hayan sido asignados con fundamento en los Acuerdos Municipales No. 008 de 1998, No. 003 de 2001, No. 07 de 2004, No. 010 de 2005, No. 12 de 2009, No. 12 de 2018, No. 28 de 2018 y No. 05 de 2023, mantendrán su validez y se ejecutarán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su otorgamiento. En todo caso, se respetarán los derechos adquiridos, sin perjuicio de la posibilidad de revocatoria, pérdida o renuncia, según lo previsto por la normatividad aplicable y conforme al procedimiento que se establezca por la Administración Municipal.

ARTÍCULO 45. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación oficial y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Cota, Cundinamarca a los once (11) días del mes de septiembre del año 2025.

OSCAR HERNANDO PULIDO ORTIZ
Presidente

JOSE NÉSTOR GONZÁLEZ ROMERO
MICHAEL FELIPE FERNÁNDEZ
AGUDELO
Primer Vicepresidente
Segundo Vicepresidente

JOSÉ FERNANDO TORRES CORTÉS
Secretario General
ACUERDO No. 20 DE 2025
(Septiembre 11 de 2025)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN
LINEAMIENTOS EN MATERIA DE
VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA,
SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL
DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ
MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE
DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

El presente Proyecto de Acuerdo se enmarca en la necesidad del Municipio de Cota, Cundinamarca, de contar con un marco normativo moderno, unificado y coherente en materia de vivienda, que permita garantizar de manera efectiva el derecho a una vivienda digna de los habitantes y responder a las necesidades sociales y urbanísticas actuales.

La iniciativa surge como respuesta a la dispersión normativa generada por la expedición, durante más de tres décadas, de diversos acuerdos municipales que regularon de manera fragmentada aspectos relacionados con la vivienda. En efecto, sobre esta materia el Concejo Municipal ha adoptado los siguientes actos:

- Acuerdo 008 de 1991
- Acuerdo 008 de 1998
- Acuerdo 003 de 2001
- Acuerdo 007 de 2004
- Acuerdo 010 de 2005
- Acuerdo 012 de 2009
- Acuerdo 012 de 2018
- Acuerdo 028 de 2018

Sin embargo, tales disposiciones ya no corresponden a la realidad del municipio ni a las exigencias actuales en la implementación de programas de vivienda, lo que genera vacíos, duplicidades e inseguridad jurídica.

Adicionalmente, en los últimos años el ordenamiento jurídico nacional ha

introducido normas relevantes para el derecho a la vivienda, entre ellas:

- Ley 2294 de 2023 Expide el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Potencia de la Vida
- Ley 2202 de 2022 Establece oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas
- Ley 2172 de 2021 Dicta medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de género extrema y otras disposiciones.
- Ley 2079 de 2021 Dicta disposiciones en materia de vivienda y hábitat.
- Ley 2044 de 2020 Dicta normas para el Saneamiento de Predios Ocupados por Asentamientos Humanos Ilegales y otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 Establece medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.

En este contexto, el Proyecto de Acuerdo busca derogar expresamente los acuerdos municipales vigentes, consolidando en un solo acto administrativo las disposiciones relacionadas con los programas de vivienda, la regulación del Subsidio Municipal de Vivienda y la creación del Comité Municipal de Vivienda como instancia asesora y operativa.

Se prevé, no obstante, un régimen de transición que respete y garantice los derechos adquiridos por los beneficiarios de los programas actualmente en curso, evitando afectaciones a quienes ya han sido



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

reconocidos como destinatarios de subsidios o apoyos en materia habitacional.

De esta manera, la iniciativa no constituye la adopción de una nueva "política pública" en sentido estricto, sino la expedición de un instrumento normativo de carácter operativo que organiza, regula y articula las herramientas con las que cuenta el municipio para atender el déficit habitacional, en consonancia con las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Cota Renace".

1.1. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.

El Informe Mundial de las Ciudades de ONU-Hábitat ha subrayado que la escasez de viviendas adecuadas constituye uno de los desafíos más urgentes a nivel global. La Nueva Agenda Urbana, adoptada por los líderes internacionales en el Foro Urbano Mundial, establece un marco de acción que busca ofrecer soluciones inclusivas y sostenibles para el desarrollo de las ciudades, con un énfasis en garantizar el acceso universal a la vivienda digna como derecho humano fundamental.

Aunque la pandemia de COVID-19 ralentizó de manera temporal la urbanización, al incentivar retornos a áreas rurales, las ciudades continúan siendo polos de atracción por las oportunidades laborales, educativas y de seguridad que ofrecen. Se proyecta que para el año 2050 el 68% de la población mundial vivirá en zonas urbanas. En el caso del municipio de Cota, las proyecciones del DANE indican que para 2028 el 71,7% de la población residirá en áreas urbanas, frente a un 28,3% en áreas rurales, lo cual ratifica el carácter urbano del territorio y la presión creciente sobre la demanda de vivienda.

ONU-Hábitat ha señalado que la pandemia representó una oportunidad única para redefinir el desarrollo urbano, orientándolo hacia ciudades más equitativas, resilientes e inclusivas. Ello requiere, sin embargo, de compromisos firmes de los gobiernos locales, quienes son los responsables inmediatos de garantizar condiciones dignas de habitabilidad a la ciudadanía. En esta perspectiva, se resalta la necesidad de incorporar innovación tecnológica, mecanismos de protección social como la renta básica, acceso universal a la salud y programas de vivienda social que permitan hacer de las ciudades espacios más justos e inclusivos.

En el contexto colombiano, la inversión en Vivienda de Interés Social y Prioritario (VIS y VIP) sigue siendo insuficiente frente a la magnitud del déficit habitacional, lo que refuerza la necesidad de redoblar esfuerzos y orientar recursos hacia este sector. La Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen, por tanto, referencias estratégicas que deben ser asumidas por los municipios como guías para transformar sus territorios en espacios sostenibles, equitativos y culturalmente diversos.

En este sentido, el Proyecto de Acuerdo del Municipio de Cota se alinea con dichas tendencias internacionales, al establecer un marco normativo que regula el Subsidio Municipal de Vivienda, crea el Comité Municipal de Vivienda y consolida disposiciones locales en esta materia. Con ello, el municipio no solo atiende a su déficit habitacional, sino que también asume un papel activo en la construcción de un territorio que responde a los estándares internacionales de vivienda digna y desarrollo urbano sostenible.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Los elementos del derecho a la vivienda.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas ha identificado varios elementos clave que deben considerarse para garantizar el derecho a una vivienda adecuada. Estos elementos se abordan debido a la falta de una definición universalmente aceptada del derecho a la vivienda. Según el derecho internacional, los individuos tienen los siguientes derechos relacionados con la vivienda:

- **Seguridad Jurídica de la Tenencia:** Todos deben estar protegidos por la ley contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas a su vivienda. Los Estados deben tomar medidas inmediatas para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia, especialmente para aquellos que carecen de esta protección.

- **Disponibilidad de Servicios, Materiales e Infraestructura:** Todos tienen derecho al acceso sostenible a recursos comunes, agua potable, energía para cocinar, calefacción, saneamiento, instalaciones de lavado, almacenamiento de alimentos, gestión de residuos y servicios de emergencia.

- **Precios Razonables:** Los costos relacionados con la vivienda no deben amenazar la satisfacción de otras necesidades básicas. Deben establecerse subsidios de vivienda para quienes no pueden acceder a ella y proteger a los inquilinos contra alquileres excesivos.

- **Vivienda Habitable:** Una vivienda adecuada debe proporcionar suficiente espacio y protección contra elementos y riesgos para la salud. Se debe garantizar la seguridad física de los ocupantes.

- **Acceso a la Vivienda:** Todos los individuos que tienen derecho a una vivienda adecuada deben poder acceder a ella. Deben priorizarse grupos desfavorecidos, como personas mayores, niños, personas con discapacidades y otras poblaciones vulnerables.

- **Ubicación:** Una vivienda adecuada debe estar ubicada de manera que permita el acceso a lugares de trabajo, atención médica, educación y otros servicios. No debe construirse en áreas con amenazas para la salud.

- **Adecuación Cultural:** La vivienda adecuada debe permitir la expresión de la identidad y diversidad culturales sin sacrificar estas dimensiones en nombre del desarrollo.

Estos elementos reflejan la complejidad del derecho a la vivienda adecuada y la necesidad de abordarlo desde una perspectiva integral, gradual y progresiva, en armonía con los recursos y capacidades institucionales disponibles.

En el caso de municipios en desarrollo, como Cota, el reto principal consiste en demostrar la viabilidad de garantizar este derecho a familias de bajos ingresos, mediante instrumentos efectivos que mejoren las condiciones de vida y generen un impacto social positivo. El déficit habitacional de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) obliga a diseñar mecanismos de subsidio claros, focalizados y transparentes, articulados al Plan de Desarrollo Municipal y al ordenamiento territorial.

Por lo tanto, la regulación del Subsidio Municipal de Vivienda y la creación del Comité Municipal de Vivienda se



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

constituyen en las herramientas operativas necesarias para:

1. Focalizar los apoyos en quienes más lo requieren.
2. Garantizar criterios de transparencia y equidad en la asignación.
3. Superar los vacíos normativos de experiencias pasadas.
4. Concretar, a nivel local, las obligaciones derivadas del derecho internacional y constitucional a una vivienda digna

En el marco constitucional y legal colombiano, el derecho a una vivienda digna se edifica como un componente esencial para garantizar condiciones de vida adecuadas y dignas a la población. Este derecho no solo se relaciona con el acceso a una unidad habitacional, sino también con la posibilidad real de que las familias del municipio cuenten con espacios seguros, adecuados y acordes con sus necesidades, contribuyendo así a su desarrollo integral y al fortalecimiento social.

Para materializar este derecho, resulta indispensable establecer herramientas operativas que hagan viable la implementación de programas de vivienda en el municipio. Dentro de estas herramientas, el subsidio de vivienda constituye un instrumento fundamental, en la medida en que permite cerrar las brechas económicas que enfrentan los hogares, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad o con limitaciones de ingreso, facilitando el acceso a soluciones habitacionales concretas.

En ese sentido, el proyecto de Acuerdo contempla disposiciones generales que servirán como marco para la regulación de las diferentes modalidades de subsidio de vivienda.

Con este marco no se pretende agotar la regulación específica, sino ofrecer las bases sobre las cuales el Alcalde Municipal, mediante acto administrativo, reglamentará en detalle la operación, requisitos y procedimientos del subsidio, asegurando su implementación de manera transparente, eficiente y ajustada a las necesidades particulares del territorio.

Con estas disposiciones, se busca no solo dar continuidad a los esfuerzos históricos en materia habitacional, sino también actualizar y fortalecer las herramientas normativas que permitan al municipio de Cota garantizar que el derecho a la vivienda se haga efectivo en el corto, mediano y largo plazo.

De otra parte y frente al comité de vivienda, la adecuada planeación, ejecución y seguimiento de los programas de vivienda requiere de una instancia que permita coordinar a las diferentes dependencias de la administración municipal para garantizar que las decisiones en materia habitacional respondan a criterios técnicos, sociales y financieros claros.

Así las cosas, se justifica la creación del Comité de Vivienda, como un espacio de coordinación institucional encargado de orientar, evaluar y recomendar acciones para el desarrollo de los postulados, principios y programas de vivienda en el municipio.

La conformación de este comité busca fortalecer la gestión pública al establecer un órgano colegiado que pueda analizar de manera integral los proyectos y modalidades

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

de subsidio, verificar la pertinencia de las estrategias adoptadas y proponer los ajustes necesarios para mejorar la eficacia de los programas. De igual forma, permitirá un ejercicio más transparente y participativo en la toma de decisiones, debido a que reunirá a los actores municipales que intervienen en la política habitacional, lo que facilitará la optimización de los recursos y la priorización de las necesidades más urgentes de la comunidad.

Con este mecanismo, el municipio contará con una herramienta operativa que no solo garantice el cumplimiento de las metas establecidas en el plan de desarrollo, sino que además brinda sostenibilidad a largo plazo a la política de vivienda. El Comité de Vivienda se convertirá en un apoyo para la administración municipal, al permitir la consolidación de criterios técnicos, la evaluación periódica de los avances y la promoción de espacios de concertación que fortalezcan la confianza de la ciudadanía en los procesos de acceso y mejoramiento de vivienda.

El déficit de vivienda.

En Colombia, el déficit habitacional es un problema grave que afecta tanto a áreas urbanas como rurales. Según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, en el Censo de 2018 había alrededor de 3,8 millones de hogares en situación de déficit habitacional cuantitativo, lo que significa que estas viviendas no cumplen con los estándares mínimos de calidad y están en malas condiciones de habitabilidad. Además, se estima que hay más de 6 millones de personas que viven en viviendas inadecuadas, con deficiencias en el acceso a servicios básicos como agua potable, alcantarillado y energía.

En cuanto al déficit habitacional cualitativo, que se refiere a las viviendas que no cumplen con los estándares mínimos de calidad, el DANE reportó en el censo del 2018 que el 15,2% de las viviendas en Colombia presentaban al menos una deficiencia en su calidad, como problemas de humedad, paredes en mal estado, techos en mal estado, entre otros.

El Municipio de Cota no es ajeno a esta problemática. Según los estudios técnicos recogidos en el Plan de Desarrollo 2024–2027 “Cota Renace” y el Contrato SPM-CD-1151-2024, en el año 2018 se identificó un déficit habitacional local de 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían vivienda nueva y 1.755 requerían mejoramiento de vivienda existente. A ello se suma la presión derivada de la formación anual de aproximadamente 647 nuevos hogares, lo que evidencia una creciente demanda de soluciones habitacionales.

Pese a la existencia de programas municipales en vigencias anteriores, las evaluaciones han demostrado dificultades de ejecución, insuficiencia de recursos para conexiones a servicios públicos y vacíos normativos, que han impedido la entrega efectiva de las viviendas y han generado incertidumbre jurídica para los beneficiarios. Estas deficiencias han ocasionado desconfianza ciudadana y descontento comunitario, lo cual hace necesario replantear la gestión municipal en materia de vivienda.

En este contexto, el presente Proyecto de Acuerdo no pretende formular una política pública a largo plazo, sino establecer un marco normativo unificado y operativo, que dote al municipio de instrumentos jurídicos claros para enfrentar el déficit habitacional de manera concreta y eficaz.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Las disposiciones centrales del Acuerdo son:

Regular el Subsidio Municipal de Vivienda, en sus diferentes modalidades (nueva, usada, mejoramiento, materiales, entre otras), con reglas claras de acceso y transparencia.

Crear el Comité Municipal de Vivienda, como órgano interinstitucional encargado de la planeación, coordinación y control de los programas habitacionales.

Derogar los acuerdos municipales dispersos vigentes, unificando en un solo cuerpo normativo la regulación aplicable, con un régimen de transición que respete los derechos adquiridos de los beneficiarios actuales.

De esta manera, la iniciativa busca superar los problemas estructurales de gestión y ejecución del pasado, garantizar seguridad jurídica a las familias cotenses y asegurar que los recursos municipales destinados a vivienda lleguen de manera efectiva a quienes más lo necesitan, especialmente los hogares en condiciones de vulnerabilidad.

El Plan Nacional de Desarrollo y el Concepto de Vivienda de Interés Social.

El 19 de mayo de 2023 se sancionó la Ley 2294 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022-2026 COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA", el cual introduce modificaciones al valor de la vivienda VIP y VIS que deben ser tenidas en cuenta en este acuerdo.

Artículo 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho

a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.

B) Cuando las viviendas de acuerdo con lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades unimodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.

C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigor de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

PARÁGRAFO PRIMERO. El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMMLV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, "tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

PARÁGRAFO TERCERO. Todos los negocios jurídicos tales como adhesión a Contrato de Encargo Fiduciario, contrato de leasing habitacional, promesa de

compraventa, compraventa y otros asociados a la adquisición de viviendas de interés social y que hubieren sido iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente artículo, podrán terminar su ejecución con el precio máximo contemplado para este tipo de viviendas en la normatividad anterior.

PARÁGRAFO CUARTO. Los beneficios tributarios y no tributarios destinados a la promoción de la vivienda de interés social serán aplicados únicamente a las unidades habitacionales que cumplan con los criterios establecidos en este artículo.

PARÁGRAFO QUINTO. Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda urbana y rural que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, no sean efectivamente asignados o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas o judiciales, deberán ser incorporados en el presupuesto del Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda- en la siguiente vigencia y serán transferidos directa, total o parcialmente a los patrimonios autónomos en los que sea fideicomitente el Fondo Nacional de Vivienda -Fonvivienda- de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el consejo directivo del fondo, previa viabilidad técnica del comité técnico que para este efecto se conforme. Estos recursos serán destinados a la financiación o cofinanciación de programas o proyectos de vivienda de interés social, a la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivos y/o a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal de los recursos.

Respecto de los subsidios familiares de vivienda que se encuentren sin aplicar, Fonvivienda podrá proceder a su



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

vencimiento sin que se requiera surtir previamente el proceso a que se refiere el parágrafo 1 del artículo 8 de la Ley 1537 de 2012.

En todo caso, los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados a Fonvivienda y que se incorporen a patrimonios autónomos en los cuales dicha entidad sea Fideicomitente, independiente del rubro presupuestal de los referidos recursos, podrán ser destinados para la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivo y/o infraestructura de servicios públicos domiciliarios, incluida la adquisición de predios para esos propósitos, para los programas de vivienda de interés social y prioritaria que se ejecuten en el marco de los patrimonios autónomos. La entidad aportante de los recursos definirá los porcentajes de los recursos aportados que pueden ser destinados a estos propósitos.

PARÁGRAFO SEXTO. Cuando la entidad otorgante de subsidios familiares de vivienda 100% en especie (SFVE) advierta el acaecimiento de una causal para su restitución, de acuerdo con lo establecido en el Jn1 2294 ar ICU o 21 de la Ley 1537 de 2012, adelantará un procedimiento administrativo para lograr la restitución formal del título de dominio del bien inmueble y, con el fin de lograr la restitución material, se podrán Incoar las acciones policivas a que haya lugar, según los términos y condiciones dispuestos en la legislación vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez surtido el proceso administrativo, por virtud de la ley e independientemente del negocio jurídico suscrito para que el hogar beneficiario se convirtiera en propietario de la vivienda, la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en los cuales esta sea fideicomitente, podrán convertirse en

titulares del derecho de dominio de las viviendas restituidas, para lo cual solo se requerirá la inscripción del acto administrativo correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda.

Cuando, en virtud de acreditación emitida por autoridad competente, se determine que las viviendas han sido utilizadas como medio o instrumento para la ejecución de actividades ilícitas, podrán ser restituidas por parte de la entidad otorgante, para ser asignadas a otros hogares que se encuentren en las condiciones señaladas en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, aún en el evento en que no se cuente con decisión judicial.

Las viviendas que sean objeto de restitución de acuerdo con lo establecido en el presente artículo podrán ser transferidas a Fonvivienda o a patrimonios autónomos constituidos por la entidad otorgante de los subsidios, hasta el momento en que sean transferidas a un nuevo hogar beneficiario.

En el caso de solicitarse renuncias al SFVE, la restitución del título de dominio del bien inmueble procederá con la sola inscripción del acto administrativo que acepta la renuncia en el folio de matrícula inmobiliaria, sin ser necesaria la rescisión de la escritura pública de transferencia. En estos casos, el título de dominio se establecerá en la entidad otorgante del SFVE o los fideicomisos en los cuales esta sea fideicomitente.

La Vivienda de Interés Social (VIS), especialmente la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), constituye uno de los instrumentos más relevantes de equidad en los planes de desarrollo, en la medida en que permite garantizar a las familias de menores ingresos el acceso a una solución habitacional adecuada, en condiciones de calidad y oportunidad. El subsidio de



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

vivienda no es solo un beneficio económico inmediato, sino una herramienta estructural para resolver el problema habitacional y, al mismo tiempo, abrir la posibilidad de que los hogares beneficiarios mejoren sus condiciones de vida a futuro.

No obstante, la política nacional de vivienda ha enfrentado dificultades estructurales para alcanzar plenamente sus objetivos. Entre ellas se destacan:

La limitada disposición del sector financiero para otorgar créditos hipotecarios en condiciones asequibles, con tasas de interés elevadas y la desaparición de entidades especializadas como el antiguo BECH.

La concentración de los actores del sector constructor, que ha reducido la oferta de vivienda de bajo costo, en especial de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), hasta el punto de su desaparición en varios censos recientes del DANE.

Debilidades en la capacidad operativa y regulatoria del gobierno nacional para estimular de manera sostenida la construcción de vivienda de interés social.

Ante esta realidad, el desafío para los municipios consiste en diseñar y aplicar instrumentos locales que permitan contrarrestar estas limitaciones estructurales, garantizando que los subsidios lleguen a quienes más lo necesitan y que las soluciones habitacionales realmente se materialicen en condiciones dignas y sostenibles.

El Proyecto de Acuerdo que se somete a consideración del Concejo Municipal de Cota busca precisamente responder a este reto mediante:

La regulación del Subsidio Municipal de Vivienda, con reglas claras, modalidades

diversas y mecanismos de asignación transparentes.

La creación del Comité Municipal de Vivienda, como instancia interinstitucional de coordinación y control.

La unificación normativa, derogando disposiciones dispersas y consolidando en un solo instrumento las reglas aplicables en materia de vivienda en el municipio.

De esta manera, la iniciativa se alinea con la necesidad de fortalecer la gestión local en materia de vivienda de interés social y prioritaria, dotando al municipio de herramientas jurídicas y administrativas para enfrentar el déficit habitacional y avanzar en la garantía del derecho constitucional a una vivienda digna.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Acuerdo será de aplicación en todo el territorio del municipio de Cota, Cundinamarca, y regirá de manera inmediata a partir de su aprobación y sanción.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1 del proyecto de Acuerdo, las disposiciones aquí adoptadas tienen como finalidad garantizar el derecho a una vivienda digna y el acceso a soluciones habitacionales adecuadas, en concordancia con las metas del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Con el Poder de la Gente, Cota Renace", particularmente en su eje transversal Vivienda, Ciudad y Territorio, componente Acceso a soluciones de vivienda y servicios públicos.

Las medidas establecidas en este Acuerdo tendrán carácter permanente, de manera que constituyan un marco normativo unificado y estable para la gestión municipal en materia de vivienda, asegurando la continuidad institucional y la seguridad



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

jurídica en la ejecución de programas habitacionales más allá del periodo de gobierno vigente.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

La viabilidad jurídica del presente Acuerdo, mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda en el municipio de Cota, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, se encuentra respaldada en un conjunto de normas constitucionales y legales que facultan a las entidades territoriales para garantizar el derecho a una vivienda digna y establecer los instrumentos necesarios para su materialización.

En particular, la Constitución y la ley otorgan a los municipios la competencia para promover, reglamentar y ejecutar programas de vivienda de interés social y prioritario, así como para organizar la gestión administrativa y financiera de los subsidios y demás mecanismos de acceso a soluciones habitacionales.

A continuación, se presenta un análisis de las disposiciones constitucionales y legales que otorgan fundamento y competencia para la expedición de este Acuerdo:

3.1. Constitución Política de Colombia

El fundamento Constitucional del proyecto corresponde con el siguiente:

El artículo 51 de la Constitución Política, dicta, "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos

programas de vivienda." por medio del cual se garantiza el derecho de los colombianos a una vivienda digna, señalando que el Estado debe establecer las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, con la participación de las entidades territoriales y de los particulares.

A su vez, el artículo 287 ibídem señala "Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: (...)" el cual les permite a los municipios ejercer competencias en la gestión de los intereses locales, entre ellos la regulación del uso del suelo, con el fin de atender las necesidades de sus comunidades.

Por su parte el artículo 311 establece que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Finalmente, el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en su numeral 7, establece, "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

3.2. Disposiciones Legales y reglamentarias nacionales

La Ley 3 de 1991, en su artículo 1, creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y determinó que "El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación,



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social."

Es por lo anterior que los organismos municipales, encargados de financiar, construir, mejorar, reubicar y legalizar viviendas de interés social, deben alinearse con las políticas y planes del gobierno nacional.

La Ley 388 de 1997 establece en el artículo 1°, numeral 2 "El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes." De igual manera en el artículo 3°, menciona que las funciones públicas del urbanismo tienen como fin "Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios."

El artículo 36 ibidem, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, En el cual se menciona la actuación urbanística y determina que "En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las

entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994." Es decir que permite que las entidades locales participen en proyectos y programas de Vivienda de Interés Social - VIS mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia.

De igual manera, el artículo 92 prevé "Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo."

El artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece "Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: (...)

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



76.2. En materia de vivienda

76.2.1. Participar en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

76.2.2. Promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.(...)"

El artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 establece "Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos

fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario".

El Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015, del Sector Agropecuario, Pesquero y de Desarrollo Rural, en su artículo 2.2.1.1.3, determina "Ámbito de aplicación. La presente reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural tiene cobertura nacional y se aplicará a todas las zonas definidas como suelo rural en los Planes de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen.

Parágrafo. Para los efectos de este título, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderá que comprende sin distinción alguna, todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997 o en las normas que la modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen."

Mientras que en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.1.1.1.1.2, da las definiciones y alcances, así "Para los efectos de la presente sección



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.1 Modificado por el art. 1, Decreto Nacional 775 de 2025. <El nuevo texto es el siguiente> Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."

Establecen también en su artículo 2.1.1.1.3.3.3. que, "Requisitos para otorgar la viabilidad. La viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva se emitirá previa verificación por parte de la entidad viabilizadora del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismorresistencia, entre otras, y de aquellos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca mediante resolución el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, para el otorgamiento de la viabilidad de que aquí se trata, los proyectos de vivienda deberán acreditar, como mínimo, lo siguiente:

a) Las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, ya sea con recursos propios del fideicomitente o fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos del Subsidio Familiar de Vivienda y de los hogares, otros subsidios

o aportes, declaración de obras ya ejecutadas, financiación otorgada por entidades legalmente habilitadas para ello, entre otros.

b) Cronograma de ejecución de las obras, los presupuestos de construcción, costos de gerencia, y demás documentación que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos e indirectos del mismo.

c) En el caso en que una entidad territorial intervenga como fideicomitente del Patrimonio Autónomo Derivado (PAD), y la financiación comprenda total o parcialmente aportes de esta en cualquier modalidad, en la vigencia en curso o en vigencias posteriores, dicha entidad territorial deberá acreditar el respectivo respaldo presupuestal con copia del documento idóneo para tal fin, de conformidad con las disposiciones presupuestales aplicables a la materia.

d) Estructura financiera, técnica, jurídica y comercial de la persona natural o jurídica que ejecutará las obras de construcción del plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

e) Licencia de urbanización, cuando esta se requiera, y licencia de construcción otorgadas conforme a las normas vigentes por quien tenga la competencia legal en los municipios o distritos con referencia a la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, si fuere el caso. Igualmente, deberá contar con certificado de disponibilidad de servicios

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



públicos domiciliarios, expedida por la entidad competente para tales efectos, en el municipio donde se desarrollará el plan de vivienda correspondiente.

f) La existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.

g) Verificación previa con el Fondo Nacional de Vivienda, FONVIVIENDA, con las Cajas de Compensación Familiar, con la Rama Judicial del Poder Público, con las bases de datos de entidades que otorguen o hayan otorgado subsidios de vivienda de interés social, que a cualquiera de los participantes del proyecto no se les haya declarado el incumplimiento en la ejecución de un proyecto de vivienda de interés social o se les hayan hecho exigibles pólizas o garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. En caso de encontrar que mediante acto administrativo debidamente ejecutoriado existió declaratoria de incumplimiento, o se hicieron efectivas pólizas o cualquier clase de garantías o pagarés otorgados para la debida aplicación de los subsidios familiares de vivienda, la Entidad viabilizadora se abstendrá de emitir el correspondiente certificado de viabilidad.

Parágrafo 1°. Cualquier modificación en las condiciones técnicas, financieras y jurídicas del proyecto de vivienda que sustentaron la declaratoria de viabilidad, en especial aquellas relacionadas con la construcción, ejecución, giro de los subsidios, y con las personas naturales o jurídicas encargadas de ejecutar el proyecto, exigirá la revisión de la viabilidad. En este caso, la ausencia de evaluación y aprobación previa por parte de

la misma entidad que inicialmente concedió la viabilidad determinará que el plan de vivienda del caso no pueda ser receptor de los subsidios de que trata la presente sección.

Parágrafo 2°. No podrá existir viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva, o aplicarse el subsidio, cuando las unidades habitacionales se localicen en:

- i. Barrios no legalizados por el respectivo municipio;
- ii. Zonas de alto riesgo no mitigable;
- iii. Zonas de protección de los recursos naturales;
- iv. Zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal;
- v. Áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

Parágrafo 3°. El Viabilizador deberá objetar un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva en el evento de no cumplir con los requisitos exigidos para su concepto favorable. No obstante, el proyecto será susceptible de corregirse y ser presentado nuevamente para su evaluación.

Parágrafo 4°. En ningún caso la declaratoria de viabilidad de un proyecto de vivienda urbana de interés social nueva generará derecho alguno a la asignación de cupos de subsidios para su aplicación en la adquisición de las viviendas que lo conforman, que pueden ser oferentes de Planes de Vivienda tanto urbanos como rurales las personas naturales o jurídicas, las entidades territoriales, o Patrimonios Autónomos administrados por sociedades fiduciarias, quienes pueden establecer vínculos jurídicos directos con los hogares postulantes del Subsidio Familiar de Vivienda. Además, se permite que las



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

labores de promoción o gestión de estos planes puedan ser realizadas directamente por el oferente o por terceros que actúen como operadores o gestores del plan.

El artículo 2.1.1.1.1.7 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 1533 de 2019, establece "Destinación del subsidio familiar de vivienda y valor de las viviendas a las cuales puede aplicarse. El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional aplicará para la adquisición de una vivienda nueva o usada, o para la construcción en sitio propio y mejoramiento de viviendas de Interés Social y de Interés Prioritario conforme a su definición en la presente sección. En el caso del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, este aplicará para el acceso a todo tipo de viviendas siempre y cuando el canon pactado no supere el 1% del valor de la vivienda de interés social."

El artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 establece la política de estado de vivienda y hábitat en Colombia, resaltando su importancia como motor para combatir la pobreza multidimensional y dignificar a la población. Esta política busca reducir el déficit habitacional mediante programas que aborden las necesidades de diferentes grupos, promoviendo un enfoque diferencial y territorial. Además, señala que el Gobierno Nacional debe garantizar el derecho a una vivienda digna y equitativa, fomentando la colaboración intersectorial y la sostenibilidad en el desarrollo urbano, mientras que el artículo 5 establece los principios que rigen la formulación de la política pública de vivienda y hábitat, entre los que se encuentra la equidad, vivienda digna y de

calidad, transparencia y eficiencia y no regresividad.

3.3. Normativa Municipal

El Plan de Desarrollo Municipal adoptado mediante Acuerdo No. 002 de 2024, "**CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE**" 2024-2027, que tiene como Objetivo General "Materializar el Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Periodo 2024-2027, el cual Tendrá como Eje Transversal VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, componente: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota .

En resumen, la viabilidad jurídica del presente proyecto de acuerdo se sustenta en un marco normativo sólido, que otorga al Concejo Municipal de Cota la facultad para adoptar la política de vivienda del municipio y dictar disposiciones generales sobre el Subsidio Municipal de Vivienda.

4. VIABILIDAD TÉCNICA

4.1. MUNICIPIO DE COTA - POBLACIÓN.

La población del Municipio de Cota, según el Censo del DANE en 2018 era de 32.691 habitantes y las proyecciones del DANE para los años 2024 y 2028 indican que el municipio crecerá, pasando a 41.842 habitantes en 2024 y 45.361 habitantes en 2028. A su vez, la población de Cota para el año 2035 será según estimaciones del DANE de 49.753 personas conformadas en 19.303 hogares, creciendo en promedio

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

anual al 4,21%. En 6 años desde 2018 COTA ha crecido el 28%.

Cuadro 01. Crecimiento proyectado de la población de COTA al 2035 por el DANE.

Municipio	Año		Población	%
COTA	2018	Cabecera Municipal	20.462	62,6 %
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.229	37,4 %
		Total	32.691	100,0 %
	2024	Cabecera Municipal	29.155	69,7 %
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.687	30,3 %
		Total	41.842	100,0 %
	2028	Cabecera Municipal	32.524	71,7 %
		Centros Poblados y Rural Disperso	12.837	28,3 %
		Total	45.361	100,0 %

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Gráfico 01. Proyección de población de Cota para el año 2035, según DANE.



Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Gráfico 02. Personas por Hogar proyectadas en Cota al año 2035, según DANE.



Fuente Censo DANE, cálculos propios.

En promedio anualmente se conforman en el Municipio de Cota 647 nuevos hogares, con aproximadamente 1.954 personas en promedio, que requieren una nueva vivienda, gracias al crecimiento vegetativo de la población, el déficit habitacional que en 2018 era de 307 unidades ha aumentado desde el 2019 al 2024 en otras 3.881 unidades.

A continuación, veremos algunos datos producidos por el DANE que permiten conocer algunas condiciones socioeconómicas de los hogares residentes en Cota.

Gráfico 03. Lugar de Nacimiento de los residentes en Cota y condiciones de las Viviendas, según DANE.



Fuente Censo DANE.

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

De acuerdo con el censo los hogares residen en 6.722 Casas, 2950 apartamentos, 772 cuartos, 10 étnicas y 18 otros tipos.

Gráfico 04. Uso de los Predios en Cota

número de predios por tipo de uso a diciembre de 2023	
CONCEPTO	Cantidad Predios
Agrropecuaria	2,031
Comercial	3,662
Educativo	27
Forestal	6
Habitacional	6,584
Industrial	433
Institucional	23
Lote Urbanizable no Urbanizado	1,430
Público	216
Recreacional	7
Religioso	5
Salubridad	1
Servicios Especiales	756
TOTAL	15,181.0

Fuente: Construcción propia, datos Catastro Municipio de Cota.

Total de predios	13.045,00	2021	12	IGAC
Predios urbanos	4.223,00	2021	12	IGAC
Predios rurales	8.826,00	2021	12	IGAC

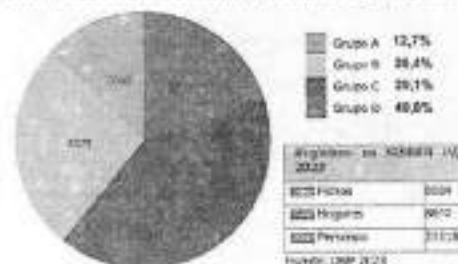
Del total de 15,181 predios existentes en el municipio (2023) los destinados al Uso Habitacional son 6,584 (43,4%) según el catastro. Según el diagnóstico del Plan de Desarrollo Municipal, Cota cuenta con 13,049 predios, 4,223 urbanos y 8,826 rurales al 2021. El déficit habitacional es del 3,12%, y asciende a 432 unidades.

Gráfico 05. Cantidad de Personas en los Hogares en Cota.



Gráfico 06. Calificación de los Hogares en el Sisbén IV de Cota

La distribución en registros SUSSE TV presenta la siguiente distribución:



Déficit Habitacional en Cota

El Municipio de Cota tiene la necesidad de reducir el Déficit Habitacional y procurar que exista oferta de vivienda VIP y VIS para los hogares residentes históricamente.

Cuadro 02. Déficit de Vivienda en los Municipios de Sabana Centro y Cota a 2018, según DANE.

[illegible]

Fuente: Censo DANE.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

La población de los municipios proyectada por el DANE en las Cabeceras Municipales y los Centros Poblados y Rural Disperso en la Sabana, es presionada por el crecimiento de la capital por cuanto concentra la oferta más amplia de bienes, Servicios y puestos de trabajo.

Los datos evidencian que el déficit habitacional se ha incrementado en Cundinamarca, por cuanto no se desarrollan proyectos de vivienda de interés prioritaria y social para los residentes nativos, sino que la vivienda que se produce se vende a hogares procedentes del distrito capital.

Cuadro 03. Estimación del Déficit de Vivienda en el Municipio de Cota a 2024.

C O T A	Población	Hogares	Por s x Ho- gar	% Crecim- ento	DÉF ICIT	Nue- vos Hog- ares	Pro- duc- ción VIS / VIP	Sal- do Déf- icit
2018	32.691	9.967	3,28		0	0	0	0
2019	34.948	10.758	3,25	107,9%	307	791	0	1.098
2020	36.992	11.518	3,21	107,1%	1.098	760	0	1.858
2021	38.469	12.139	3,17	105,4%	1.858	621	0	2.479
2022	39.679	12.703	3,12	104,6%	2.479	564	0	3.043
2023	40.807	13.266	3,08	104,4%	3.043	563	0	3.606
2024	41.842	13.848	3,02	104,4%	3.606	582		4.188

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

En Cota en los últimos 14 años se han licenciado 9.702 unidades Tipo NO VIS, estas viviendas no han resuelto el déficit habitacional propio sino el del Distrito Capital en los estratos más altos.

A junio de 2018 el déficit habitacional afectaba a 2.062 hogares, de los cuales 307 requerían contar con una vivienda nueva y 1.755 hogares necesitan mejoras en sus viviendas y en el hábitat próximo, siendo las de mayor incidencia la cohabitación, las relacionadas con la inadecuada prestación de Servicios públicos domiciliarios y los materiales provisionales de construcción de las viviendas, sin incluir los hogares que habitan las zonas de invasión.

La gestión que se busca realizar por la administración se enfoca en resolver el déficit habitacional cuantitativo que actualmente puede alcanzar 4.188 unidades nuevas faltantes aproximadamente (de las cuales al menos el 80% son VIP), esto de acuerdo con el Censo del DANE y con el crecimiento anual de la población y la producción de vivienda en Cota.

Cuadro 04. Construcción de Vivienda en COTA desde 2009 a 2023.

VIVI- END- A COT- A	NO VIS		VIP		VIS		TOTAL	
	Suma de área	Suma unidades	Suma de área	Suma unidades	Suma de área	Suma unidades	Total Suma de área	Total Suma unidades
	1.815	9.607	0	0	10.231	95	1.825.992	9.702



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

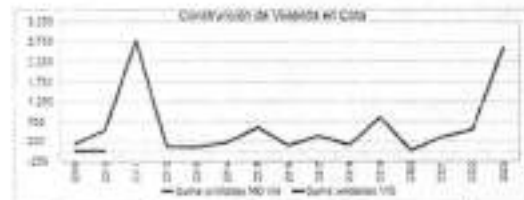
ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

	76 1						
AÑO	99,0%	0,0%	1,0%	100%			
2009	24,936	175		707	5	25,643	180
2010	93,432	533		610	5	94,042	538
2011	812,537	2,792				812,537	2,792
2012	18,240	123		836	19	19,076	142
2013	13,149	106				13,149	106
2014	27,354	224				27,354	224
2015	110,086	600		5,879	37	115,965	637
2016	21,554	142				21,554	142
2017	65,010	390				65,010	390
2018	30,307	158				30,307	158
2019	132,905	853				132,905	853
2020	2,672	16				2,672	16
2021	62,553	351				62,553	351
2022	78,793	547				78,793	547
2023	322,033	2,597		2,119	29	324,232	2,626
SABANA CEN TRU	8,960,723	72,000	11,000	2,087	30,933	11,163,001	10,543
	69,0%	1,7%		29,3%		100%	

Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Desde el 2019 a 2023, se han licenciado un total de 9.702 unidades de vivienda que suman 1.825.992 m², con un área promedio de 146,9 m², de este periodo sólo el (1,0%) fueron viviendas VIS con 95 unidades con área promedio de 112,1 m², 9.607 viviendas NO VIS con área promedio de 147,6 m² con el mayor porcentaje (99%) y la Vivienda VIP participó con el (0%) con 0 unidades.

Gráfico 07. Construcción de Vivienda en Cota de 2009 al 2023, según Censo Licencias DANE



Fuente Censo DANE, cálculos propios.

Podemos partir de la base que el déficit de vivienda nueva en el municipio podría aproximarse a 4.188 unidades, de las cuales al menos el 80% deben ser vivienda nueva prioritaria VIP, es decir que la meta de construcción de este tipo de vivienda debe ser de al menos de 3.350 Unidades.

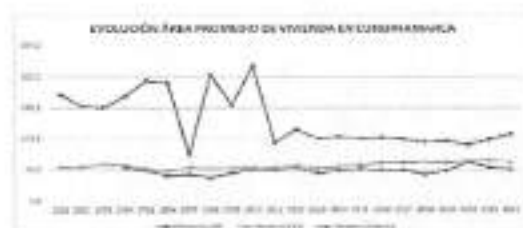
Como puede observarse en las cifras la construcción de vivienda social no puede seguir estando restringida a la iniciativa del sector constructor que argumenta falta de suelo urbano y aumento de los costos y poco margen de utilidad, en los municipios de Cundinamarca no se ejecutan proyectos de vivienda de envergadura ni se cumple la norma que obliga a desarrollar el 20% en usos VIP.

Como conclusión de las cifras, es claro que la vivienda social prioritaria debe ser asumida por el ente territorial directamente.

Cuadro 05. Construcción de Vivienda en COTA por Estrato Socioeconómico y Tipo

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Municipio	Hu VIS		VSP		VIS		Total Suma de unidades	Total Suma de áreas
	Suma de unidades	Suma de áreas	Suma de unidades	Suma de áreas	Suma de unidades	Suma de áreas		
SABANA CENTRO	7276 0	8.96 0.72 3	1770	111 .90 2	3090 1	2.68 9.32 3	1054 31	11.1 1.94
Chía	1698 8	2.038 .954	7	740	8090	477.4 58	2508 5	2.57 1
Cajicá	1067 7	1.824 .244	14	614	3280	214.7 16	1997 1	2.03 5
Zipequirí	1418 7	1.327 .678	967	27.1 66	8600	664.6 06	2355 7	2.02 4
Cota	9607	1.815 .761			95	10.23 1	9702	1.82 9
Tocancipé	6255	531.6 08	504	37.3 67	6878	474.1 40	1363 7	1.04 1
Sopó	2590	502.2 01	216	10.8 80	1583	96.17 3	4382	609.
Tobo	2381	326.7 07	192	11.1 05	466	28.43 3	3003	366.
Tenjo	2251	350.7 52			4	766	2255	351.
Nemacón	595	34.77 5	230	12.3 79	1109	81.07 8	1934	148.
Gachancipá	425	45.54 6	40	1.65 0	788	41.27 8	1253	88.4
Cogua	601	82.49 7			11	444	612	82.9
Total general	7276 0	8.96 0.72 3	1770	111 .90 2	3090 1	2.68 9.32 3	1054 31	11.1 1.94



Page 55 de 70



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Cuadro 07. Proyectos de Vivienda en la Cota Cundinamarca presentados a Findeter 2002 a 2014.

G r u p o r e c u r s o s	Nombre del proyecto	FECH A fadica ción	Mo dalidad proy ecto	Valor total del proy ecto	Nú me ro sol uci ones	Nombre del Ofertan te	Estu do
C C F	COMPENSA R FINDETER III-2004	12/0 7/20 04 15:4 4:00	Con st en Sit io	\$148.9 80.743	10	CCF COMPE NSAR	ELE GIB LE
	COMPENSA R FINDETER MUNICIPIO S II - 2004	13/0 8/20 04 15:5 5:00	Pro pio Dis per so	\$132.0 83.641	9	CCF COMPE NSAR	ELE GIB LE
	COMPENSA R FINDETER MUNICIPIO S III- 2004	23/0 9/20 04 16:1 7:00		\$221.4 66.626	17	CCF COMPE NSAR	ELE GIB LE
	BR TALLER - MUNICIPIO S 13	24/0 8/20 05 15:5 9:00		\$396.4 88.742	30	BR TALLER LTDA	LLE GIB LE
	C-SOCIAL CAFAM-1	5/10/ 2006 09:1 5:00		\$156.3 36.939	9	CORP PARA LA CONST RUCIO N SOCIAL	ELE GIB LE
	BR TALLER - MUNICIPIO S 60	21/1 1/20 07 09:0 0:00		\$138.5 10.269	8	BR TALLER LTDA	ELE GIB LE

Fuente SIVIS Findeter.

En Findeter para acceder a los subsidios de vivienda en el periodo 2004 a 2012 se presentaron sólo seis proyectos de vivienda en la modalidad construcción en sitio propio para acceder a subsidios de vivienda de las cajas de compensación familiar, como

requisito se requería contar con el certificado de elegibilidad que expedía esta entidad, y se declararon elegibles 83 unidades, es decir un promedio de 21 viviendas por año, sin embargo, en el Municipio de Cota no se han adelantado proyectos de vivienda nueva de interés social o prioritario desde el 2004 el promedio de construcción de vivienda prioritaria fue de 8,9 unidades anuales. En este largo periodo no se ejecutaron unidades de vivienda VIP. De allí la necesidad de estructurar o participar en un buen proyecto que le permita al Municipio de Cota comenzar a resolver este déficit.

En los últimos 14 años en Cota sólo se han licenciado 95 viviendas VIS con una participación del 1,0% del total de las 9.702 unidades desarrolladas, lo anterior, da cuenta que en el departamento no se cumple la ley 1537 de 2012, que obliga a desarrollar al menos el 20% de los usos residenciales con vivienda VIP, lo que obligaría a licenciar al menos 1.940 unidades.

La falta de vivienda adecuada es uno de los problemas más acuciantes que enfrenta la humanidad actualmente. Para atender la demanda por vivienda de Interés Social y Prioritario es necesaria la participación del Municipio de Cota en las políticas de vivienda dirigidas a aquellas familias que no han tenido la oportunidad de adquirir una vivienda digna.

El Municipio de Cota enfrenta un déficit habitacional, que se manifiesta tanto en el componente cuantitativo como en el cualitativo, situación que ha sido evidenciada en los diagnósticos oficiales del DANE y en los estudios técnicos contratados por la administración municipal en desarrollo del Plan de Desarrollo 2024-2027.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

De acuerdo con dichos análisis, el déficit cuantitativo se estima entre 4.078 y 4.406 hogares, cifra que refleja la necesidad de soluciones de vivienda para hogares que actualmente residen en condiciones de arrendamiento inadecuado, hacinamiento crítico o ausencia total de vivienda propia. Esta problemática se distribuye de manera casi equitativa entre el casco urbano (49 %) y la zona rural (51 %).

En cuanto al déficit cualitativo, se identifican graves deficiencias en las viviendas ya existentes: un 73 % de los hogares dispone únicamente de una o dos alcobas insuficientes para la composición promedio de 3.2 personas por hogar, el 27 % carece de espacios básicos como sala comedor independiente y el 13 % comparte servicios sanitarios.

El impacto de este déficit es amplio debido a que, en la zona urbana, la carencia de vivienda propia impulsa procesos de arrendamiento inestable y exclusión financiera; mientras que en la zona rural, la precariedad constructiva y las limitaciones en infraestructura básica profundizan la desigualdad territorial.

Así las cosas, la creación y fortalecimiento de un Subsidio Municipal de Vivienda se convierte en una herramienta indispensable para cerrar la brecha entre la capacidad real de pago de los hogares y los costos del mercado inmobiliario, complementando los subsidios nacionales y brindando soluciones a los grupos más vulnerables.

4.2. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027 "COTA RENACE"

El Plan de Desarrollo "CON EL PODER DE LA GENTE, COTA RENACE 2024 - 2027", tiene como OBJETIVO GENERAL

"Materializar el Proceso de Desarrollo integral en el Territorio de Cota Liderado por la Administración Municipal para el Periodo 2024-2027, el cual Tendrá como Eje Transversal VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, componente: ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA Y SERVICIOS PÚBLICOS QUE APORTEN AL DESARROLLO y como META de producto el proyecto: Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el Municipio de Cota.

De acuerdo con el diagnóstico anterior y con las metas aprobadas en el Plan de Desarrollo Municipal, se hace necesario crear una política en materia de Vivienda, que incluya el desarrollo o la participación en proyectos que promuevan la Vivienda de Interés Prioritario y Social, para que los hogares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad puedan acceder a soluciones asequibles de calidad.

4.2.1. PROGRAMA ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA.

Como parte de nuestra compromiso con el bienestar y la calidad de vida de los coteranos, se implementará un programa integral de vivienda que incluya acciones para facilitar el acceso a la vivienda digna en el municipio. A través de este programa, se buscará garantizar que más familias en Cota tengan la oportunidad de acceder a una vivienda adecuada que cumpla con sus necesidades y brinde seguridad, lo que contribuirá al crecimiento ordenado y equitativo del municipio. Este programa atiende a las necesidades y aspiraciones que la comunidad plantea en las mesas de participación comunitaria para la construcción del presente Plan de Desarrollo.

Matriz de Priorización de las Intervenciones				
Código sector	Acción de la Intervención	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO		
Código de priorización	Programa de vivienda	Acceso a soluciones de vivienda		
N.º PP	Meta de producto	Línea base	Meta Cuatrimestral	Responsable
37	Implementar y/o subsidiar un programa de vivienda en el municipio de Cota	00	1	Secretaría de Planeación
INDICADOR OR	Programa de vivienda (proyectos)	PERÍODO (año)	Cuatrimestre	

La vivienda social y la No Vis deben desarrollarse de manera complementaria, aunque construidas en diferentes predios deben compartir los mismos desarrollos en materia de infraestructura de servicios



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

públicos, tanques de almacenamiento de agua potable, plantas de tratamiento de agua residual y de RSU y vías de acceso, de tal forma que los equipamientos públicos integren a todos los residentes y además se potencialicen infraestructuras de salud, educación, seguridad, cultura, deporte y recreación.

El Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 "Cota Renace" aprobado por el Honorable Concejo Municipal se fundamenta en las siguientes líneas estratégicas del programa de gobierno:

a. El programa "Cota Renace y se engalana", con actividades de limpieza y embellecimiento urbano, apadrinar andenes y zonas comunales por habitantes, comercio e industria, entre otros.

b. La construcción de planes de VIS y de interés prioritario atendiendo las necesidades de las familias más vulnerables del municipio, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 2079 del 2021 y de más normas rectoras.

c. Construcción de vivienda en sitio propio, priorizando a las familias más vulnerables ya a las madres cabeza de familia.

d. Legalización de construcciones, que tengan pendiente dicho trámite.

e. Establecer espacios mínimos comunales para el disfrute de toda la comunidad cuando se desarrollen proyectos privados de vivienda.

f. Realizar un programa de mejoramiento de vivienda que realmente atienda las necesidades de la comunidad.

Por lo anterior se hace necesario diseñar un nuevo marco de política pública en materia de vivienda, que permita, garantice y logre el crecimiento ordenado del municipio, procurando la ejecución de proyectos integrales de calidad que dispongan de todas las dotaciones, equipamientos comunales administrados por comunidades organizadas que no demanden en el futuro inversiones de parte del Municipio de Cota.

4.3. ANÁLISIS DE LOS ACUERDOS MUNICIPALES SOBRE VIVIENDA SOCIAL.

El Concejo Municipal de Cota ha expedido sobre esta materia los siguientes Acuerdos municipales, los cuales se deben integrar en una sola norma actualizada conforme a las últimas leyes expedidas por el Congreso.



- ACUERDO 008 - 1991 CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE COTA.
- ACUERDO 008 - 1998 POR EL CUAL SE CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE COTA.
- ACUERDO 003 - 2001 Modifica Art-6 ACUERDO 08 - 1998, que CREA EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE COTA.
- ACUERDO 007 - 2004 ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL.
- ACUERDO 010 - 2005 MODIFICA ART 10 Y PARÁGRAFO ART 7 DEL ACUERDO 7 DE 2004.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

- ACUERDO 012 – 2009 CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA.
- ACUERDO 012 – 2018 MODIFICA ACUERDO 07-2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL.
- ACUERDO 028 – 2018 Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modificó ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
- ACUERDO 005 – 2023 Modifica Art-7 ACUERDO 07 - 2004, modificado por Art-6 ACUERDO 012-2018, ESTABLECE EL SFV MUNICIPAL.

Estos acuerdos se han sustentado en estas normas.

NOR MA	NUMERO	AÑO
Ley	9 de 1989	1989
Ley	49 de 1990	1990
Ley	3 de 1991	1991
Ley	9 de 1991	1991
Ley	136 de 1994	1994
Ley	152 de 1994 Art 32-7	1994
Ley	177 de 1994	1994
Ley	388 de 1997	1997
Ley	546 de 1999	1999
Ley	617 de 2000	2000
Ley	708 de 2001	2001
Ley	715 de 2001	2001
Ley	1450 de 2011	2011
Ley	1469 de 2011	2011
Ley	136 de 1994 Art 91 modificado por Art. 29 Ley 1551 de 2012	2012
Ley	1537 de 2012	2012
Decreto	1077 de 2015	2015
Decreto	1934 de 2015	2015

Sin embargo, en los últimos años se han expedido las siguientes leyes sobre vivienda de interés social

- Ley 2294 de 2023 Expide el PLAN NACIONAL DE DESARROLLO Potencia de la Vida
- Ley 2202 de 2022 Establece oportunidades de acceso a la vivienda para colombianos en el exterior, a través del envío de remesas
- Ley 2172 de 2021 Dicta medidas de acceso prioritario a los programas de vivienda digna a las mujeres víctimas de violencia de genero extrema y otras disposiciones.
- Ley 2079 de 2021 Dicta disposiciones en materia de vivienda y hábitat.
- Ley 2044 de 2020 Dicta normas para el Saneamiento de Predios Ocupados por Asentamientos Humanos Ilegales y otras disposiciones.
- Ley 1848 de 2017 Expide normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 Establece medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.

Resulta interesante comparar y analizar los asuntos que ha reglamentado el Honorable Concejo Municipal en estos años.

En cuanto a la definición del **SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA**, el asunto se ha reglamentado en tres acuerdos.

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07-2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07-2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifica ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-1. Establece el SFVM como aporte en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario, con el objeto de facilitar una solución de VIS, sin cargo de restitución. Mientras el beneficiario cumpla con las condiciones que establece este acuerdo.	ART-1. Créase incentivo para la construcción de la vivienda unifamiliar para niveles 0, 1, y 2 del SISBEN, consiste en apoyo en elaboración, por parte de la administración de diseños arquitectónicos, estructurales, estudios de suelos y trámite de Licenciamiento.	ART-2. El Art-1 del acuerdo 07 de 2004 quedará así: Establecer el SMVIS del Municipio, con el fin de atender la problemática del Municipio y bajo los principios de focalización de la inversión, concurrencia, complementariedad y solidaridad de la función pública. Parágrafo 1.- El SMVIS es un aporte en dinero o especie otorgado por el Municipio, por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar una solución de VIS sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 y el presente acuerdo. Parágrafo 2.- Los hogares que hayan sido beneficiarios del subsidio de VIS municipal en la modalidad de mejoramiento de vivienda podrán ser beneficiados de un segundo subsidio municipal complementario mientras no se hayan solucionado las carencias básicas de la vivienda según lo establecido en la Ley 3 de 1991 y el Decreto 1077 de 2015 y demás normas.	ART-2. Solución de vivienda operaciones que permitan al hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios, y niveles y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerla en el futuro. El SFVM se podrá aplicar a planes de: * Construcción o adquisición de vivienda; * Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo; * Adquisición o urbanización de terrenos para el desarrollo progresivo; * Adquisición de materiales de construcción; * Mejoramiento, rehabilitación y subdivisión de vivienda; * Habitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.	ART-3. Se otorgará el SFVM a las personas que se encuentren en las siguientes condiciones: * Adquisición de vivienda; * Construcción de vivienda; * Mejoramiento, rehabilitación y subdivisión de vivienda; * Adquisición de lotes de terreno destinados a proyectos de urbanización de VIS; * Habitación legal de terrenos. El SFVM podrá aplicarse a la adquisición de las soluciones de VIS promovidas por el Municipio, administradas por el sector privado, público, sociales o empresariales. El reglamento que se emita una vez suscriba el presente acuerdo, detallará las condiciones técnicas y financieras que deberán cumplir las soluciones a las cuales se aplicará el SFVM y su forma de acreditación, requiriendo que se cumpla con la licencia de construcción para los proyectos que se ejecuten. Parágrafo.- En todo caso los beneficios de vivienda que se otorguen con el SFVM deberán cumplir con los normas urbanísticas y de construcción expedidas por el Municipio y disponer de los servicios públicos domiciliarios. No podrán ser otorgados en zonas de alto riesgo, de protección de la vida silvestre, en zona de cuerdones nacional o espacio público, excepto cuando se trate de programas integrales de mejoramiento para la recuperación de riesgo.	ART-3. El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedará así: Selección y focalización del gasto social en la asignación del SMVIS en dinero o en especie, según los siguientes lineamientos: * Mejoramiento de vivienda; * Adquisición de vivienda; * Construcción en sitio propio vivienda nueva; * Subdivisión de vivienda; * Adquisición de materiales de construcción; * Habitación legal de terrenos y * Adquisición de terrenos para desarrollo progresivo urbanizaciones o unidades básicas de vivienda. Se podrán postular al SMVIS los proyectos impulsados por GPH's o urbanizaciones privadas mientras cumplan con lo dispuesto en la normatividad municipal vigente. En las modalidades de mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, subdivisión de vivienda y habitación legal de terrenos, el postulante al SMVIS deberá ser propietario o poseedor regular.	

En cuanto al TIPO DE SOLUCIÓN Y MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL SFMV, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

En cuanto al TIPO DE SOLUCIÓN Y MODALIDADES DE APLICACIÓN DEL SFMV, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

			Única y exclusivamente del lote de terreno o la vivienda con la cual realiza su postulación. Las comunidades indígenas, Rom, negros, afrocolombianos, miskitos, y palenqueras ubicados en la jurisdicción podrán presentar el respectivo título de adjudicación expedido por el representante legal de la comunidad.
--	--	--	--

En cuanto al **TIPO DE HOGARES BENEFICIARIOS**, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art.5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07- 2004, ESTABLECE EL SFV.

En cuanto a la **ANTIGÜEDAD PARA ACCEDER AL SFMV**, cuatro acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art.5 ACUERDO 012 - 2018 que modifico ACUERDO 07- 2004, ESTABLECE EL SFV.

ART-3: Podrán ser beneficiarios del SFVM los Hogares que residan permanentemente en el Municipio. Parágrafo 3: En mejoramiento rural cuando el postulante no posea el título de propiedad este deberá demostrar la sana y pacífica posesión de mínimo cinco (05) años sobre la casa a mejorar.	ART-2: Parágrafo Tercero: Para la aplicación del estrato, se tendrán en cuenta la base de datos del SISBEN del municipio, previa verificación para la expedición del certificado, y certificado de residencia no menor de cinco (5) años.	ART-5: - SELECCIÓN DE BENEFICIARIO S: Los beneficiarios del SMVIS Interés Social deberán acreditar un periodo de residencia en el Municipio de mínimo quince (15) años	ART-1: El Art.6 del Acuerdo 012 de 2018 quedara así: ART-5: - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS: Los postulantes al SMVIS deberán ser residentes en el Municipio un tiempo no menor a diez (10) años.
--	---	--	---



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ART-3:
Podrán ser beneficiarios del SFVM
* Hogares que residan permanentemente en el Municipio.
* Que carecen de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorar o habilitar legalmente los títulos de la misma.
Parágrafo 1: Para adquisición de vivienda los hogares no podrán ser propietarios de ningún tipo de Vivienda en ninguna parte del País.
Parágrafo 2: En mejoramiento, subdivisión y construcción en sitio propio, los hogares deberán ser propietarios únicamente del lote de terreno a construir o de la casa a mejorar o subdividir.
Parágrafo 3: En mejoramiento rural cuando el postulante no posea el título de propiedad este deberá demostrar la sana y pacífica posesión de

ART-3:
Personas naturales y que estén interesados en la construcción de vivienda unifamiliar deben acreditar el dominio del predio o posesión tranquila o de buena fe.
Parágrafo Primero: Cuando se solicite este subsidio para un desarrollo en los terrenos de la Comunidad Indígena, no se tendrán en cuenta los numerales 1, 2 y 3 sino el interesado deberá presentar la solicitud a la autoridad indígena que concertará dicha autorización con la administración y expedirá el respectivo permiso mediante comunicación escrita.

ART-4:
HOGARES QUE PUEDEN RECIBIR EL SMVIS.
Se otorgará a los hogares que carecen de recursos suficientes para obtener una solución de VIS entendidos a por tales, aquellos con ingresos iguales o inferiores a lo establecido en las normas legales vigentes. La administración priorizará la atención de los hogares más vulnerables inscritos en el sistema de selección.

ART-5: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedará así:
ART-5 - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS
Se aplicará el criterio de focalización geográfica, seleccionando zonas de intervención de acuerdo con mayores concentraciones de pobreza, siempre y cuando exista viabilidad técnica en las inversiones para los SMVIS; el interior de la zona de intervención escogida; se seleccionarán las familias con mayores carencias, aplicando el SISBEN como mecanismo de focalización. Para la asignación de SMVIS los beneficiarios se seleccionarán de acuerdo con sus condiciones socioeconómicas, aportes privados, aportes familiares, aportes municipales, aportes nacionales o departamentales.

mínimo cinco (05) años sobre la casa a mejorar.

En cuanto a la **PRIORIDAD DE LOS HOGARES**, dos acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 028 - 2018
MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art-5 ACUERDO 012 - 2018 que modifica ACUERDO 07-2004, ESTABLECE EL SFV.
ART-5 - SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS. Prioridad: Parágrafo 1: Hogares conformados por: * Mujeres u hombres cabezas de hogar, * Mujeres u hombres cabezas de hogar, * Personas en situación de discapacidad, * Personas en situación de desplazamiento o víctimas de violencia de grupos al margen de la Ley, * y hogares ubicados en zonas de alto riesgo; excepto de los beneficiarios de programas o proyectos que el municipio considere prioritarios. Parágrafo 3: En los casos de beneficiarios del SMVIS, sea población damnificada por desastres naturales, o desplazados forzosamente o víctimas de violencia por grupos al margen de la Ley, solo podrán acceder a éste, si se encuentran registrados en los censos correspondientes según sea el caso.	ART-1: El Art-5 del Acuerdo 012 de 2018 quedará así: Prioridad: Parágrafo 1: Hogares conformados por: * Mujeres u hombres cabezas de hogar, * Personas en situación de discapacidad, * Personas en situación de desplazamiento o víctimas de la violencia, * Hogares ubicados en zonas de alto riesgo y/o grupos étnicos. Parágrafo 3: En los casos de población damnificada por desastres naturales, víctimas de desplazamiento forzado y/o víctimas de la violencia, podrán ser beneficiarios del SMVIS única y exclusivamente si se encuentran incluidos dentro de los censos correspondientes según sea el caso. Parágrafo 7: Para todos los efectos el valor del puntaje SISBEN para las comunidades indígenas, Rom, negras, afrocolombianas, raizales, y palenqueras ubicadas en la jurisdicción del Municipio será equivalente a 0, siempre y cuando no se encuentran dentro de la base de datos del SISBEN.

En cuanto al **VALOR DEL SFMV**, cinco acuerdos han reglamentado el tema.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 010 DE 2005	ACUERDO 012 - 2009	ACUERDO 012 - 2018	ACUERDO 005 - 2023	podrá exceder los 50 SMMLV.	CUANTIA — hasta 30 SMMLV.
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	MODIFICA ART. 10 Y PARÁGRAFO ART 7 DEL ACUERDO 7 DE 2004	CREA INCENTIVO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN NIVELES 0, 1 Y 2 DEL SISBEN EN COTA	MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL	Modifica Art. 7 ACUERDO 07 - 2004, modificado por Art. 6 ACUERDO 012-2018, ESTABLECE EL SFV MUNICIPAL		Mejoramiento de vivienda Rural 20 SMMLV
ART-7. Los montos del SFVM se determinan de la siguiente manera:	ART-2. Modifícase el parágrafo del Artículo Séptimo del acuerdo 7 del 2004, el cual quedara así: "En los casos de mejoramiento y de vivienda nueva el costo total de la solución no podrá ser superior a 50 SMMLV"	ART-2. El beneficio es la expedición de licencias de construcción y los diseños.	ART-6. - El art-7 del acuerdo 07 de 2004 quedara así: ART-7.- CUANTIA DEL SMVIS. La administración, mediante acto administrativo o establecerá las cuantías del mismo, teniendo en cuenta los recursos disponibles, las condiciones socioeconómicas de los hogares beneficiados, el monto para la finalización del programa o cierre financiero y el valor de la solución de VIS para la cual se aplicará, teniendo en cuenta la siguiente tabla: MODALIDAD SECTOR	ART-1. - Modifíquese el Art-7 del Acuerdo 07 de 2004, modificado por el Art-6 del Acuerdo No. 012 de 2018, el cual quedará así: ART-7. - CUANTIA DEL SMVIS. La administración mediante acto administrativo podrá asignar el SMVIS basado en los siguientes valores máximos: Modalidad Mejoramiento de vivienda rural hasta 20 SMMLV. Mejoramiento de vivienda urbana hasta 20 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva rural hasta 40 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva urbana		Mejoramiento de vivienda Urbana 20 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva Rural 40 SMMLV. * Adquisición de vivienda nueva Urbana 30 SMMLV. Construcción en sitio propio vivienda nueva Urbana 30 SMMLV. Construcción en sitio propio vivienda nueva Urbana 30 SMMLV. * Subdivisión de vivienda Rural o Urbana 30 SMMLV. * Adquisición de materiales de construcción Rural o Urbana 20 SMMLV. * Habitación legal de títulos Rural o Urbana 6 SMMLV. * Adquisición de terrenos para desarrollo progresivo Rural o Urbana 15 SMMLV.

**DIARIO OFICIAL MUNICIPAL**

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

	SMMLV Parágrafo: En Adquisición para la población damnificada por desastre natural, desplazamien- to forzoso y/o víctima de violencia de grupos armados por fuerza de la Ley, será hasta 70 SMMLV
--	---

En cuanto a la **RESTITUCIÓN**, dos acuerdos han reglamentado el tema.

ACUERDO 007 - 2004	ACUERDO 012 - 2018
ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL	MODIFICA ACUERDO 07 - 2004, QUE ESTABLECE EL SFV DE INTERÉS SOCIAL MUNICIPAL
ART-4: El SFVM será restituible al municipio cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años de la fecha de asignación. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad en la documentación presentada en los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.	ART-11. - PERDIDA DEL SUBSIDIO: El SFVM otorgado será restituible al Municipio, en los siguientes casos: Modalidad de adquisición o construcción y el beneficiario transfiera el dominio de la propiedad de la vivienda dentro de los diez (10) años posteriores a su asignación. Modalidad de mejoramiento o subdivisión y el beneficiario transfiera el dominio de la propiedad de la vivienda dentro de los diez (10) años posteriores a su asignación. Cuando se compruebe en cualquier tiempo posterior a la asignación del subsidio que la documentación presentada que soportan los requisitos establecidos es falsa. Parágrafo. La administración iniciará las acciones respectivas para recuperar el subsidio que le fue otorgado de conformidad con las normas vigentes.

Que según la información que reposa en la secretaría de planeación, la implementación de esos acuerdos a la fecha ha originado el siguiente estado de cosas:

Frente a la primera etapa mediante la cual se otorgaron subsidios en el año 2019, se evidenció lo siguiente:

PLANAL DE CREDITO DE INICIACION ETAPA I 480	Reserva de \$100 El pago de la reserva se realiza en un solo pago. \$100.000.000,00	77 78 79	1. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 2. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 3. Pago de la reserva de \$100.000.000,00
480	Reserva de \$100 El pago de la reserva se realiza en un solo pago. \$100.000.000,00	100 101 102	4. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 5. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 6. Pago de la reserva de \$100.000.000,00
480	Reserva de \$100 El pago de la reserva se realiza en un solo pago. \$100.000.000,00	103 104 105	7. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 8. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 9. Pago de la reserva de \$100.000.000,00
480	Reserva de \$100 El pago de la reserva se realiza en un solo pago. \$100.000.000,00	106 107 108	10. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 11. Pago de la reserva de \$100.000.000,00 12. Pago de la reserva de \$100.000.000,00

Con relación a la segunda etapa a través de la cual se otorgaron subsidios en el año 2023, se evidenció lo siguiente:

Assessorio (R) 24 de maio (sexta) Assessorio 25 de maio (sábado) Assessorio (R) 26 de maio (domingo) Assessorio (R) 27 de maio (segunda) Assessorio (R) 28 de maio (terça) Assessorio (R) 29 de maio (quarta) Assessorio (R) 30 de maio (quinta) Assessorio (R) 31 de maio (sexta)	Assessorio (R) 1 de junho (sábado) Assessorio (R) 2 de junho (domingo) Assessorio (R) 3 de junho (segunda) Assessorio (R) 4 de junho (terça) Assessorio (R) 5 de junho (quarta) Assessorio (R) 6 de junho (quinta) Assessorio (R) 7 de junho (sexta) Assessorio (R) 8 de junho (sábado) Assessorio (R) 9 de junho (domingo) Assessorio (R) 10 de junho (segunda) Assessorio (R) 11 de junho (terça) Assessorio (R) 12 de junho (quarta) Assessorio (R) 13 de junho (quinta) Assessorio (R) 14 de junho (sexta) Assessorio (R) 15 de junho (sábado) Assessorio (R) 16 de junho (domingo) Assessorio (R) 17 de junho (segunda) Assessorio (R) 18 de junho (terça) Assessorio (R) 19 de junho (quarta) Assessorio (R) 20 de junho (quinta) Assessorio (R) 21 de junho (sexta) Assessorio (R) 22 de junho (sábado) Assessorio (R) 23 de junho (domingo) Assessorio (R) 24 de junho (segunda) Assessorio (R) 25 de junho (terça) Assessorio (R) 26 de junho (quarta) Assessorio (R) 27 de junho (quinta) Assessorio (R) 28 de junho (sexta) Assessorio (R) 29 de junho (sábado) Assessorio (R) 30 de junho (domingo) Assessorio (R) 1 de julho (segunda) Assessorio (R) 2 de julho (terça) Assessorio (R) 3 de julho (quarta) Assessorio (R) 4 de julho (quinta) Assessorio (R) 5 de julho (sexta) Assessorio (R) 6 de julho (sábado) Assessorio (R) 7 de julho (domingo) Assessorio (R) 8 de julho (segunda) Assessorio (R) 9 de julho (terça) Assessorio (R) 10 de julho (quarta) Assessorio (R) 11 de julho (quinta) Assessorio (R) 12 de julho (sexta) Assessorio (R) 13 de julho (sábado) Assessorio (R) 14 de julho (domingo) Assessorio (R) 15 de julho (segunda) Assessorio (R) 16 de julho (terça) Assessorio (R) 17 de julho (quarta) Assessorio (R) 18 de julho (quinta) Assessorio (R) 19 de julho (sexta) Assessorio (R) 20 de julho (sábado) Assessorio (R) 21 de julho (domingo) Assessorio (R) 22 de julho (segunda) Assessorio (R) 23 de julho (terça) Assessorio (R) 24 de julho (quarta) Assessorio (R) 25 de julho (quinta) Assessorio (R) 26 de julho (sexta) Assessorio (R) 27 de julho (sábado) Assessorio (R) 28 de julho (domingo) Assessorio (R) 29 de julho (segunda) Assessorio (R) 30 de julho (terça) Assessorio (R) 31 de julho (quarta) Assessorio (R) 1 de agosto (quinta) Assessorio (R) 2 de agosto (sexta) Assessorio (R) 3 de agosto (sábado) Assessorio (R) 4 de agosto (domingo) Assessorio (R) 5 de agosto (segunda) Assessorio (R) 6 de agosto (terça) Assessorio (R) 7 de agosto (quarta) Assessorio (R) 8 de agosto (quinta) Assessorio (R) 9 de agosto (sexta) Assessorio (R) 10 de agosto (sábado) Assessorio (R) 11 de agosto (domingo) Assessorio (R) 12 de agosto (segunda) Assessorio (R) 13 de agosto (terça) Assessorio (R) 14 de agosto (quarta) Assessorio (R) 15 de agosto (quinta) Assessorio (R) 16 de agosto (sexta) Assessorio (R) 17 de agosto (sábado) Assessorio (R) 18 de agosto (domingo) Assessorio (R) 19 de agosto (segunda) Assessorio (R) 20 de agosto (terça) Assessorio (R) 21 de agosto (quarta) Assessorio (R) 22 de agosto (quinta) Assessorio (R) 23 de agosto (sexta) Assessorio (R) 24 de agosto (sábado) Assessorio (R) 25 de agosto (domingo) Assessorio (R) 26 de agosto (segunda) Assessorio (R) 27 de agosto (terça) Assessorio (R) 28 de agosto (quarta) Assessorio (R) 29 de agosto (quinta) Assessorio (R) 30 de agosto (sexta) Assessorio (R) 31 de agosto (sábado) Assessorio (R) 1 de setembro (domingo) Assessorio (R) 2 de setembro (segunda) Assessorio (R) 3 de setembro (terça) Assessorio (R) 4 de setembro (quarta) Assessorio (R) 5 de setembro (quinta) Assessorio (R) 6 de setembro (sexta) Assessorio (R) 7 de setembro (sábado) Assessorio (R) 8 de setembro (domingo) Assessorio (R) 9 de setembro (segunda) Assessorio (R) 10 de setembro (terça) Assessorio (R) 11 de setembro (quarta) Assessorio (R) 12 de setembro (quinta) Assessorio (R) 13 de setembro (sexta) Assessorio (R) 14 de setembro (sábado) Assessorio (R) 15 de setembro (domingo) Assessorio (R) 16 de setembro (segunda) Assessorio (R) 17 de setembro (terça) Assessorio (R) 18 de setembro (quarta) Assessorio (R) 19 de setembro (quinta) Assessorio (R) 20 de setembro (sexta) Assessorio (R) 21 de setembro (sábado) Assessorio (R) 22 de setembro (domingo) Assessorio (R) 23 de setembro (segunda) Assessorio (R) 24 de setembro (terça) Assessorio (R) 25 de setembro (quarta) Assessorio (R) 26 de setembro (quinta) Assessorio (R) 27 de setembro (sexta) Assessorio (R) 28 de setembro (sábado) Assessorio (R) 29 de setembro (domingo) Assessorio (R) 30 de setembro (segunda) Assessorio (R) 1 de outubro (terça) Assessorio (R) 2 de outubro (quarta)
--	--

Como se puede evidenciar, la Administración Municipal, ha otorgado subsidios de vivienda en diferentes modalidades mediante la emisión de actos administrativos en el marco de los diferentes programas de vivienda que se han ejecutado en el municipio; sin embargo, de conformidad con la información con la que cuenta la administración municipal, se ha evidenciado que varios de ellos no han sido ejecutados ni finalizados, situación que ha generado incertidumbre en los beneficiarios



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

y ha dificultado el cumplimiento de los objetivos de dichos programas.

Que del análisis técnico, jurídico y financiero de los subsidios de vivienda otorgados durante las vigencias 2016-2019 y 2020-2023, se han evidenciado dificultades en la ejecución de los programas, las cuales han impedido su adecuada finalización desde el año 2019. Esta situación ha generado incertidumbre, desconfianza institucional y descontento en la comunidad, especialmente entre los hogares beneficiarios que, a pesar de haber sido favorecidos, no han logrado acceder efectivamente a una solución habitacional digna, debido a fallas en la formulación, asignación de recursos y seguimiento de los proyectos.

A partir de la entrada en vigencia del nuevo acuerdo, se derogan en su totalidad los Acuerdos Municipales No. 008 de 1991, 008 de 1998, 003 de 2001, 07 de 2004, 010 de 2005, 12 de 2009, 12 y 28 de 2018, y 05 de 2023, así como cualquier otra disposición municipal que regule la formulación, asignación, seguimiento y ejecución de subsidios municipales de vivienda de forma total o parcial. Esto significa que el nuevo acuerdo se convierte en el único marco normativo vigente sobre subsidios de vivienda en el municipio, eliminando posibles contradicciones normativas previas.

En todo caso se contempla un régimen de transición normativo en el que se establece que los subsidios que ya hayan sido asignados bajo los acuerdos ahora derogados conservarán su validez y se ejecutarán conforme a las reglas vigentes al momento de su otorgamiento. Esto asegura la protección de derechos adquiridos, de modo que quienes ya han sido beneficiarios no se vean perjudicados por el cambio

normativo. Sin embargo, se permite la revocatoria, pérdida o renuncia de esos subsidios si así lo determina la normatividad vigente o lo solicita el beneficiario, conforme al procedimiento que establezca la Administración Municipal.

5. CONTENIDO GENERAL DEL PROYECTO DE ACUERDO.

El Proyecto de Acuerdo mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda en el municipio de Cota, Cundinamarca, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, establece un nuevo marco normativo unificado y operativo que busca superar la dispersión de normas anteriores y garantizar condiciones de seguridad jurídica, equidad y transparencia en la gestión municipal de vivienda.

El proyecto parte del reconocimiento del déficit habitacional identificado en el municipio, que para 2018 ascendía a 2.062 hogares (307 requerían vivienda nueva y 1.755 requerían mejoramiento), cifra que se incrementa cada año con la formación de aproximadamente 647 nuevos hogares. A esta presión se suman los problemas de ejecución de programas anteriores, que dejaron subsidios inconclusos, viviendas sin entregar y hogares vulnerables sin una solución definitiva.

El Acuerdo se fundamenta en un marco jurídico nacional sólido, que incluye la Constitución Política (arts. 1, 51, 287, 311 y 313), la Ley 3 de 1991, la Ley 136 de 1994 (modificada por la Ley 1551 de 2012), la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012, la Ley 2079 de 2021, la Ley 2294 de 2023 y sus decretos reglamentarios. Asimismo, articula sus disposiciones con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Con el Poder de la



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

Gente, Cota Renace", cuyo eje "Vivienda, Ciudad y Territorio" contempla como meta clave la implementación y/o subsidio de programas de vivienda en el municipio.

El contenido del proyecto puede sintetizarse en los siguientes ejes:

1. Disposiciones Generales en Materia de Vivienda

o Se adopta un marco normativo que orienta las acciones municipales en vivienda, en concordancia con el ordenamiento territorial y los lineamientos nacionales.

o Se eliminan redundancias y se derogan los acuerdos municipales anteriores en la materia, estableciendo un régimen de transición que respeta los derechos adquiridos de los beneficiarios.

2. Regulación del Subsidio Municipal de Vivienda

o Se crean las modalidades de subsidio en dinero o en especie, aplicables a vivienda nueva, usada, mejoramiento, construcción en sitio propio, adquisición de lotes, reubicación en zonas de riesgo, leasing habitacional y suministro de materiales.

o Se establecen requisitos de acceso como residencia continua en el municipio, ingresos familiares no superiores a cuatro salarios mínimos legales, no ser propietario de vivienda en el territorio nacional ni haber recibido subsidios previos, salvo excepciones por subsidios no ejecutados por causas ajenas a la voluntad del beneficiario.

o Se fijan criterios de priorización que favorecen a hogares conformados por mujeres cabeza de familia, víctimas de violencia de género, adultos mayores, personas con discapacidad, comunidades étnicas, víctimas del conflicto armado y

familias asentadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

o Se prevé la concurrencia y complementariedad con subsidios nacionales y otras fuentes de financiación.

3. Creación del Comité Municipal de Vivienda

o Órgano técnico, asesor y operativo encargado de la planeación, focalización, evaluación, calificación y seguimiento de los subsidios.

o Estará conformado por las principales dependencias municipales (Planeación, Gobierno, Hacienda, Desarrollo Social y Obras Públicas), con posibilidad de invitar a representantes del resguardo indígena y expertos externos.

o Tendrá funciones de articulación institucional, transparencia en la asignación y garantía de eficiencia en la ejecución.

4. Fuentes de Financiación y Gobernanza

o Los recursos provendrán del presupuesto municipal, el Sistema General de Participaciones, regalías, cooperación nacional e internacional, alianzas público-privadas y otros mecanismos complementarios.

o La Secretaría de Planeación será la responsable de la coordinación general, con apoyo directo del Comité Municipal de Vivienda.

En conclusión, el Proyecto de Acuerdo no constituye la adopción de una política pública en sentido técnico, sino un instrumento normativo integral y permanente que permitirá al municipio de Cota:

- Superar los problemas estructurales de gestión de vivienda del pasado.



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

- Garantizar la transparencia y focalización de los subsidios municipales.
- Dotar a la administración local de herramientas jurídicas claras para enfrentar el déficit habitacional.
- Asegurar que las familias más vulnerables accedan a soluciones habitacionales dignas, adecuadas y sostenibles.

6. COSTO FISCAL Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Es importante señalar que acorde con lo normado en el artículo 7º de la Ley 819 de 2003 y el artículo 33 del Acuerdo 18 de 2024, todo proyecto de acuerdo que ordene un gasto adicional o proponga acciones que reduzca el cómputo de sus ingresos, debe establecer expresamente el Costo Fiscal correspondiente y adicional determinar la fuente de ingreso adicional que se tendrá para su financiación.

En el caso del presente proyecto de acuerdo, los recursos necesarios para la implementación y ejecución tienen como fuente de financiación los recursos que están programados en el Plan Plurianual de Inversiones PPI 2024 – 2027, específicamente en la meta establecida en el Plan de Desarrollo Municipal relacionada con la implementación y/o subsidio de un programa de vivienda en el municipio de Cota. En desarrollo de dicha meta, mediante el Acuerdo N.º 10 del 18 de noviembre de 2024, la administración municipal declaró los motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios donde se desarrollarán los respectivos proyectos de vivienda, los cuales ya fueron adquiridos por el Municipio. Es decir, inicialmente no se tiene previsto recursos diferentes a los ya enunciados.

Sin embargo, es importante indicar que, en caso de obtenerse nuevas fuentes de financiación, ya sea mediante recursos propios derivados de superávit de recaudos, convenios de cofinanciación con otras entidades públicas o privadas, o a través de convocatorias o programas del orden nacional o internacional, estos recursos podrán ser destinados a fortalecer, ampliar y garantizar la continuidad del programa de vivienda en sus distintas modalidades.

El Secretario de Hacienda expidió el certificado de impacto fiscal con fecha 11 de agosto de 2025, en el que se señala expresamente que el presente Proyecto de Acuerdo no genera un costo fiscal adicional y que su financiación se encuentra respaldada en los recursos asignados al Plan Plurianual de Inversiones 2024–2027.

Cabe señalar que, al tratarse de un marco normativo de carácter permanente, su aplicación trasciende la vigencia del actual Plan de Desarrollo. En consecuencia, será responsabilidad de los futuros planes de desarrollo municipales identificar y apropiar los recursos necesarios para garantizar la continuidad y sostenibilidad de las iniciativas relacionadas con el acceso a la vivienda digna, de conformidad con la planeación financiera del municipio.

7. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ACUERDO MUNICIPAL 016 DE 2020

El presente Proyecto de Acuerdo se ajusta plenamente a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 016 de 2020, mediante el cual se expidió el Reglamento Interno del Concejo Municipal de Cota, en lo referente al



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

trámite, competencia de comisiones y requisitos para la presentación y estudio de iniciativas normativas.

La expedición de este Acuerdo no solo se enmarca en la habilitación legal y constitucional de los concejos municipales, sino que constituye un imperativo funcional, técnico y jurídico para garantizar el derecho a una vivienda digna de la población cotense y el cumplimiento de las metas previstas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Con el Poder de la Gente, Cota Renace".

Por las razones expuestas, se somete a consideración del Honorable Concejo Municipal de Cota el presente Proyecto de Acuerdo, mediante el cual se adoptan disposiciones en materia de vivienda, se regula el Subsidio Municipal de Vivienda y se crea el Comité Municipal de Vivienda, como instrumentos esenciales para fortalecer la gestión local en este sector.

8. ARMONIZACIÓN PBOT (Acuerdo 012 de 2000)

El presente Proyecto de Acuerdo se encuentra plenamente armonizado con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Cota, adoptado mediante el Acuerdo 012 de 2000, ya que desde la sanción del mismo se estipula en el Capítulo VII el sistema municipal de vivienda de interés social cuyo objetivo se enmarca en los programas de vivienda de interés social, que 25 años después de su adopción nunca se ha logrado cumplir por la administración municipal.

En el artículo 46 del PBOT se estipula que el programa de vivienda de interés social será en suelo urbano de la siguiente manera:

"(...) ARTÍCULO 46: UBICACIÓN EN EL SUELO URBANO: Para el desarrollo de programas de vivienda de interés social sólo se podrá utilizar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la zona denominada Cota Futuro Sur - Z3S - en el sitio señalado en el mapa número diez (No. 10). (...) "

1. Procesos de densificación:

El PBOT establece que el desarrollo habitacional debe darse mediante un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y la consolidación del sistema de Vivienda de Interés Social para la demanda local. El Proyecto de Acuerdo regula subsidios y programas que priorizan vivienda VIS y VIP, promoviendo la densificación controlada en áreas urbanas consolidadas y la ocupación eficiente del suelo, en lugar de una expansión desordenada.

2. Provisión de servicios públicos domiciliarios:

El PBOT reconoce la necesidad de consolidar sistemas de servicios públicos y equipamientos comunales como condición para el desarrollo urbano. En coherencia, el Proyecto de Acuerdo establece que todo programa de vivienda subsidiada debe garantizar disponibilidad y conexión efectiva a servicios públicos domiciliarios, superando dificultades de vigencias anteriores donde la falta de redes impidió la entrega efectiva de viviendas.

3. Criterios de sostenibilidad ambiental:

El PBOT concibe a Cota como un "municipio verde", con un modelo territorial predominantemente rural y una estructura ecológica de protección. Por ello, el Proyecto de Acuerdo incorpora criterios de

DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999



sostenibilidad en sus principios, asegurando que los proyectos habitacionales respeten las áreas de valor ambiental, cuenten con certificaciones de no afectación de zonas protegidas y promuevan un desarrollo armónico con el entorno.

La articulación entre el Proyecto de Acuerdo y el PBOT es indispensable para garantizar la viabilidad técnica y jurídica de la gestión de vivienda en Cota, evitando contradicciones normativas y asegurando que el desarrollo habitacional sea ordenado, planificado y sostenible.

Cordialmente,

ING. ORLANDO BALSERO GARCÍA
Alcalde Municipal Cota – Cundinamarca

MUNICIPIO DE COTA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



DIARIO OFICIAL MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DEL MUNICIPIO DE COTA, CUNDINAMARCA
CREADO MEDIANTE ACUERDO No. 12 DE 1999

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COTA – CUNDINAMARCA

CERTIFICA:

Que el Honorable Concejo Municipal de Cota – Cundinamarca, sometió a dos (02) debates de ley, el Acuerdo No. 20 de fecha 11 de septiembre de 2025: **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**.

PRIMER DEBATE: - Según consta en el Acta No. 05 de Comisión Conjunta entre Comisión Primera Permanente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Comisión Tercera Permanente Administrativa y de Gobierno, del dos (02) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), aprobado por siete (7) votos positivos.

SEGUNDO DEBATE: - Según consta en el Acta No. 100-02-05-141 de Sesión Plenaria del once (11) de septiembre de 2025. Aprobado por once (11) votos positivos.

Se expide en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Cota – Cundinamarca, a los quince (15) días del mes de septiembre del año 2025.

JOSÉ FERNANDO TORRES CORTÉS
Secretario General

	PROCESO MISIONAL SERVICIO AL CIUDADANO	Código:	PRMI-SC-01
	CERTIFICACIONES Y CONSTANCIAS	Versión:	1.0.
		Fecha:	26/11/2022

EL SUSCRITO PERSONERO MUNICIPAL DE COTA

CERTIFICA QUE:

Personería Mpal Cota
Fecha: 25/09/2025
Hora: 4:10 p. m.
PM-6747 Citar este número.
100.01 ACTOS ADMINISTRATIVOS
100.01-10 Acuerdo
Folios 1 Usaría marca

El acuerdo municipal No. 20 del Once (11) de Septiembre de dos mil veinticinco 2025, **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LINEAMIENTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE COTA, SE REGULA EL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA, SE CREA EL COMITÉ MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**, se surtió y sancionó de acuerdo con lo establecido en la Ley 136 de 1994, agotando todas las etapas y llenando los requisitos establecidos.

La presente certificación se expide a los veinticinco (25) días del mes septiembre de dos mil veinticinco (2025), a solicitud del señor alcalde Municipal de Cota, Ing. Orlando Balsero García mediante oficio No. CS-2025-009223 de fecha 25 de septiembre de 2025 y radicado en Personería bajo número RD-6716 de 25 septiembre de 2025.

Atentamente,


M. EDUARDO QUINTERO DUARTE
Personero Municipal de Cota

Elaboro: Deisy Lorena Correa Alzate
Secretaría

