



ANALES DEL CONGRESO

ORGANO DE PUBLICIDAD DE LAS CAMARAS LEGISLATIVAS
(ARTICULO 46, LEY 74 DE 1946)

DIRECTORES:
CRISPIN VILLAZON DE ARMAS
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
LUIS LORDUY LORDUY
SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

Bogotá, viernes 4 de noviembre de 1988

AÑO XXXI No. - 151
EDICION DE 32 PAGINAS
EDITADOS POR: IMPRENTA NACIONAL

SENADO DE LA REPUBLICA

REFORMA URBANA

Proyectos de Ley

PROYECTOS DE LEY NUMEROS 1 Y 12 - SENADO - DE 1988

proyecto de ley número 1 Senado de 1988, "por la cual se declara de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles urbanos, se autoriza extinguir el dominio en algunos casos y se dictan otras disposiciones".

proyecto de ley número 12 Senado de 1988, "por la cual se dictan normas sobre planes integrales de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

Texto definitivo aprobado en primer debate por las Comisiones Terceras Constitucionales Permanentes del honorable Senado de la República y de la honorable Cámara de Representantes

PROYECTOS DE LEY NUMEROS 1 Y 12 - SENADO - DE 1988

"por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

CAPITULO I

De la planificación del desarrollo municipal.

ARTICULO 1º

El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

«Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas, deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.

Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cincuenta mil (50.000) habitantes deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34.

En las Areas Metropolitanas el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los Planes que adoptaren los municipios que integran el Area en las materias que son de competencia de las respectivas áreas».

INCISO TRANSITORIO:

Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planos Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente Capítulo dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de la presente ley. Donde no existiere Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado o donde hubiere necesidad de adecuarlo, los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de Plan o de sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Concejo Intendencial dentro del mismo término anterior.

ARTICULO 2º

El artículo 34 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

«Los Planes de Desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas.

2. Un plan vial, de servicios públicos y de obras públicas.

3. Un programa de inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial.

4. La reserva de tierras urbanizables, necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social, y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.

5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar las zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y redevelopar zonas afectadas con procesos de deterioro económico, social y físico, y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado.

6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del Espacio Público para cada ciudad. En dicho plan se incluirá un inventario actualizado y gráfico del espacio público, referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53 y 58 cuando sean aplicables, del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la Ley 9ª de 1979 (Código Sanitario Nacional).

8. Los demás que determinen los concejos, juntas metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes.

PARAGRAFO.

Los elementos constitutivos del plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado definidos en el presente artículo podrán establecerse en uno o en varios acuerdos. Los planes de desarrollo de los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes contendrán como mínimo los elementos constitutivos contemplados en los numerales 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.

ARTICULO 3º

El artículo 35 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

«Los alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdos sobre el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado a consideración de los concejos municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre del primer año de sesiones del respectivo concejo.

Los concejos y el consejo intendencial crearán una Comisión del Plan, elegida por el sistema del cuociente electoral, encargada de presentar el informe para el primer debate de rigor a dichos proyectos y de vigilar su ejecución. Esta comisión estará integrada por no más de la mitad de los miembros de la corporación y se podrá reunir, conforme al reglamento del respectivo concejo o consejo intendencial, con anterioridad a los distintos periodos de sesiones ordinarias.

Si el proyecto no recibiere consideración, aprobándolo o modificándolo en los tres debates reglamentarios durante el periodo anual de sesiones ordinarias, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán poner en vigencia el proyecto presentado por ellos, mediante decreto con fuerza de acuerdo, siempre y cuando dichos proyectos se hubieren presentado dentro del término previsto en el primer inciso».

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos concejos, consejo intendencial y juntas un informe anual por menorizado sobre la evolución del plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado.

PARAGRAFO TRANSITORIO.

Los actuales alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdo sobre el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificados a consideración de los concejos municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre de 1989.

ARTICULO 4º

Las oficinas departamentales, intendencias y comisariales de planeación prestarán asesoría para la elaboración de planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente ley. En caso de que las entidades territoriales obligadas a tenerlos no presenten sus planes en los términos de la presente ley, ellos serán elaborados por dichas oficinas y sometidos a consideración del respectivo concejo, junta metropolitana o Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, por conducto del alcalde, o el intendente quienes estarán obligados a hacer la respectiva presentación.

PARAGRAFO.

También deberán elaborarlos, las oficinas departamentales de planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal.

CAPITULO II

Del espacio público.

ARTICULO 5º

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

ARTICULO 6º

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 7º

Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 8º

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometiesen el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "fraude a resolución judicial".

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

ARTICULO 9º

El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás de rechos reales.

ARTICULO 10.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- j) Ejecución de obras públicas;
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

PARAGRAFO.

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo interdenuncial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

ARTICULO 11.

La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

ARTICULO 12.

En aquellos lugares donde exista un plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

En aquellos lugares donde no exista un plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de

San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o interdenuncial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

ARTICULO 13.

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones al mismo empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra.

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14.

Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

ARTICULO 15.

El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 2º.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16.

Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representantes, sin necesidad de autorización judicial, ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso: Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

ARTICULO 17.

Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario se remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 18.

Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.

2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.

3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.

4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho periodo o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial.

En los Municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

ARTICULO 19.

El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto.

Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada,

se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa.

Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.

ARTICULO 20.

La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

ARTICULO 21.

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un empleado que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de catastro respectiva.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22.

Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 23.

El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

ARTICULO 24.

Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición del parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTICULO 25.

La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordene la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra para que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble.

Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algunos, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente.

ARTICULO 26.

La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

ARTICULO 27.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente ley, a más tardar

dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el Instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez (10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones.

ARTICULO 28.

Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4º del artículo 15.

ARTICULO 29.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

b) para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 30.

Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de crédito, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquirieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

ARTICULO 31.

Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutoria de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) me-

ses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El Banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los certificados de depósito a término (DTF).

ARTICULO 32.

El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniera a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

ARTICULO 33.

Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente ley.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

ARTICULO 34.

En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieren interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

ARTICULO 35.

Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones.

ARTICULO 36.

Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.

4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquéllas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

ARTICULO 37.

Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

ARTICULO 38.

Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

CAPITULO IV

De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana.

ARTICULO 39.

Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente capítulo para la defensa y protección de sus moradores.

ARTICULO 40.

Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir el avalúo administrativo especial total del

inmueble adquirido o expropiado, descontando el valor de los gravámenes, por el costo por metro cuadrado del área desarrollada a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga a la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir un área adicional a dicho faltante, pero en este evento el precio de lo adicional y las condiciones de financiación serán las del mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previstos en el capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas en participación.

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artículo.

ARTICULO 41.

Quando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acreditaren con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Quando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

ARTICULO 42.

No gozarán de los derechos contenidos en el presente capítulo:

a) Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para los efectos previstos en este literal, entiéndese por familia el cónyuge, el hijo adoptivo y aquellas personas comprendidas dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, y

b) Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 43.

En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados, prescribirá en dos (2) años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

CAPITULO V

De la legalización de títulos para la vivienda de interés social.

ARTICULO 44.

Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos;

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes;

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes;

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquél cuya tasa de interés anual no exceda el porcentaje del último reajuste del salario mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el 50% del mismo índice de reajuste.

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

PARAGRAFO.

El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el incremento del salario mínimo difiera del comportamiento del índice de precios de la construcción que lleva el DANE.

ARTICULO 45.

Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro.

b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente.

c) La presentación de la tarjeta o libreta militar.

d) Los requisitos a), b) y d) de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 46.

No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble.

b) Reglamento de propiedad horizontal.

c) Escritura de propiedad del predio.

d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen.

ARTICULO 47.

Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, y teléfono para su vivienda. Bastará la prueba de la habitación de personas para ser titular del derecho.

Las empresas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podrán exigir requisitos adicionales al del previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario, sin exceder los términos previstos en el artículo 44 de la presente ley para la financiación de la vivienda de interés social.

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

En todo caso, las autoridades que suministren los servicios públicos definidos en el primer inciso preferirán las solicitudes de los ocupantes de viviendas de interés social.

ARTICULO 48.

Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

PARAGRAFO.

Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley.

ARTICULO 49.

Para favorecer la vivienda de interés social, las asambleas departamentales, los consejos intendenciales y el del Distrito Especial de Bogotá podrán graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.

ARTICULO 50.

El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos contemplen la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán, en todo caso, cumplir con las normas arquitectónicas y urbanísticas previstas en el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberán localizarse en sitios aptos para la urbanización, en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se minimice el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.

ARTICULO 51.

A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

PARAGRAFO.

Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.

ARTICULO 52.

En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y en la misma demanda se solicitará oficiar al registrador para que en el término de quince (15) días, allegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciera dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiera ocasionarle al dueño del inmueble.

El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado de tradición referido no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedición, tales como el número de matrícula inmobiliaria o título antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, dirección, ubicación y linderos que faciliten a la oficina la localización inequívoca del inmueble.

Las sentencias que acojan las pretensiones de las demandas de pertenencia de viviendas de interés social no serán consultadas.

Corresponderá a las entidades territoriales y al Instituto de Crédito Territorial la prestación de la asesoría jurídica necesaria para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas de interés social.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo.

ARTICULO 53.

Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por las leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competará a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de viviendas de interés social.

ARTICULO 54.

Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;

b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;

c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiende vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;

d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor, o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

ARTICULO 55.

Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

ARTICULO 56.

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia procederán a levantar, en el término máximo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de la presente ley, un inventario de los asentamientos humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes, en razón a su ubicación en sitios anegadizos, o sujetos a derrumbes y deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda, y reubicarán a estos habitantes en zonas apropiadas, con la participación del Instituto de Crédito Territorial. Además, tomarán todas las medidas y precauciones necesarias para que el inmueble desocupado no vuelva a ser usado para vivienda humana.

Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación, en los términos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenación voluntaria directa, se podrá prescindir de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 13 de esta ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasará a ser un bien de uso público bajo la administración de la entidad que lo adquirió.

Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan abandonar el sitio, corresponderá al Alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia ordenar la desocupación con el concurso de las autoridades de policía, y la demolición de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerará, para todos los efectos, como una orden policiva en los términos del Código Nacional de Policía.

Las multas de que trata el numeral 9 del artículo 2º del Decreto-ley 78 de 1987 ingresarán al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto y se destinarán para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación.

ARTICULO 57.

Con el propósito de concentrar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes de vivienda de interés social, el permiso de que trata el numeral 2 del artículo 2º del Decreto-ley 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda distintos de los de interés social se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, y de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

En las Áreas Metropolitanas corresponderá al Alcalde Metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trata el inciso anterior.

ARTICULO 58.

Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.

ARTICULO 59.

Los créditos que se otorguen para la compra, mejora, construcción o subdivisión de viviendas de interés social no podrán pactarse en signos monetarios distintos a la moneda legal de curso forzoso. Así mismo, deberán reunir las condiciones previstas en el artículo 44 de la presente ley sobre sistema de financiación de vivienda de interés social.

ARTICULO 60.

En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 29, 49 y 59 de la Ley 91 de 1936.

El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

ARTICULO 61.

Las entidades que otorguen financiación para la construcción, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos individuales que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 62.

Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley.

Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

CAPITULO VI

De las licencias y de las sanciones urbanísticas.

ARTICULO 63.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas, y rurales de los municipios, se requiere permiso o licencia expedido por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.

El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencia de uso y funcionamiento expedido por las mismas.

Las entidades enumeradas en el inciso anterior tendrán un término de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de las licencias de urbanización y construcción y de cuarenta y cinco (45) días para las licencias de uso y funcionamiento contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del Decreto-ley 01 de 1984.

La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario competente.

ARTICULO 64.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 65.

Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutoria de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

ARTICULO 66.

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

a) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio;

b) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble, y la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio;

c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia;

d) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARAGRAFO.

Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subasane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal).

ARTICULO 67.

Los actos de los alcaldes y del intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los Tribunales Administrativos, y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 68.

Los Concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 69.

Los Alcaldes Municipales, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde o Intendente, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

Los Alcaldes y el Intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 99 de la Ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en los cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptos para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, Intendente o quien haga sus veces. La administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

CAPITULO VII**De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras.****ARTICULO 70.**

Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados "Bancos de Tierras", encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), l), m) y o) del artículo 10 de la presente ley.

ARTICULO 71.

El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:

1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título.
2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
3. Las donaciones que reciba.
4. El rendimiento de sus propias inversiones.
5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los Bancos;
6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

ARTICULO 72.

Los Bancos de Tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran, dentro del término previsto en el artículo 33 de la presente ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e) y k) del artículo 10.

ARTICULO 73.

Establécese a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el plan de desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos, el Consejo Intendencial o las Juntas Metropolitanas a los fines establecidos en los

literales b), d), e), m), n) y o) del artículo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras.

ARTICULO 74.

Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el Alcalde o el Intendente, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

ARTICULO 75.

El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 76.

Los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia.

ARTICULO 77.

Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el plan de desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.

ARTICULO 78.

En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

El pago del precio de compra-venta o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes.

El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo III de la presente ley. El Instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones.

CAPITULO VIII**De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos.****ARTICULO 79.**

En desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano de las ciudades está obligado a usarlos y explotarlos económica y socialmente de conformidad con las normas sobre usos y atendiendo a las prioridades de desarrollo físico, económico y social contenidas en los planes de desarrollo, o en los planes simplificados, y en su defecto, atendiendo a los usos del suelo que para estos fines establezca la Oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 80.

A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplen con su función social:

a) Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, mediante acuerdo, como de desarrollo prioritario en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.

b) Los inmuebles urbanizados sin construir declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana, o el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, mediante acuerdo como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.

ARTICULO 81.

La iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio prevista en el artículo anterior procederá cuando las obras físicas de urbanización y construcción no se inicien dentro del término señalado y se referirá únicamente a la parte no desarrollada o construida.

El término de dos (2) años de que trata el artículo anterior empezará a contarse desde la fecha de la vigencia del acuerdo mediante el cual se declaran el inmueble o inmuebles como de desarrollo o construcción prioritarios y se prorrogará hasta por un período adicional de dos (2) años si las obras de urbanización o construcción no se han concluido. El término para concluir las obras podrá prorrogarse por dos (2) años más, si el tamaño del proyecto lo justificare y se demostrare que la obra ha avanzado razonablemente. Las prórrogas deberán solicitarse antes del vencimiento del respectivo plazo y no se procederá la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

ARTICULO 82.

Corresponderá al Alcalde o Intendente, mediante resolución motivada, declarar iniciado el proceso de extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan con su función social en favor del respectivo municipio o del Distrito Especial de Bogotá, o Intendencia de San Andrés y Providencia. Esta resolución será notificada personalmente a quien apareciere inscrito como propietario del inmueble y a los demás titulares de derecho reales inscritos siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 88 de la presente ley.

ARTICULO 83.

La resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio será inscrita por el Alcalde o Intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

ARTICULO 84.

Los propietarios tendrán un término de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio, para solicitar la práctica de pruebas. Para decretarlas el término será de cinco (5) días hábiles y para la práctica de las mismas el término será de quince (15) días hábiles.

La resolución mediante la cual se declara la extinción del derecho de dominio deberá dictarse dentro de los veinte (20) días siguientes. Si vencido este término no se ha dictado, cesará todo procedimiento y la inscripción que se hubiere efectuado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quedará sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento administrativo alguno. El registrador deberá cancelar la inscripción correspondiente, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

ARTICULO 85.

Cuando existan dificultades generales de financiación o mercado, demostradas por los propietarios, éstos podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 81 de la presente ley. Los Alcaldes podrán conceder una o varias prórrogas sucesivas sin que ellas, sumadas, excedan los dieciocho (18) meses.

ARTICULO 86.

Corresponderá al Alcalde o al Intendente, mediante resolución motivada, declarar la extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan una función social, a favor del respectivo municipio, el Distrito Especial de Bogotá, o la Intendencia de San Andrés y Providencia. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con el plan de desarrollo o con el plan de desarrollo simplificado, y en defecto de éstos, de conformidad con el uso que le asigne la Oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 87.

La declaratoria de extinción del derecho de dominio no procederá respecto de aquellos inmuebles ubicados en zonas donde hayan ocu-

rrido desastres naturales calificados como tales por Ingeominas o por el HIMAT. En estas zonas la declaratoria procederá en los términos y plazos que señale el Gobierno.

ARTICULO 88.

La resolución que ordene la extinción del derecho de dominio será notificada personalmente a quien apareciere inscrito como propietario del respectivo bien, y a los demás titulares de derechos reales inscritos, dentro de los cinco días siguientes al de su expedición. Adicionalmente, se fijará una copia de dicha resolución en el inmueble objeto de la declaratoria de extinción de dominio.

Si no fuere posible hacer la notificación personal dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición de la resolución, ésta se notificará por edicto que permanecerá fijado en la Alcaldía por el término de quince (15) días, y se ordenará la comunicación de la parte resolutoria de la misma en un diario de amplia circulación en el municipio y en una radiodifusora que opere en el mismo sitio.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

ARTICULO 89.

El acto que declare la extinción del derecho de dominio será inscrito por el Alcalde o el Intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras ésta subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de urbanización o de construcción, o de uso o funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 90.

Contra la resolución que declara la extinción del derecho del dominio sólo cabrá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al de su notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso. La presentación oportuna del recurso de reposición suspenderá su ejecución.

Transcurrido el término de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso de reposición contra la resolución de que trata el inciso anterior sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar.

PARAGRAFO 1º

Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente.

PARAGRAFO 2º

En los municipios de menos de cien mil (100.000) habitantes operará el silencio administrativo positivo.

ARTICULO 91.

El procedimiento de expedición de la resolución que declare la extinción del derecho de dominio podrá ser revisado por el Tribunal Administrativo competente en única instancia. La acción de revisión caducará, según el caso, al cabo de cuatro (4) meses contados a partir del día de la notificación de la resolución que resuelva el recurso de reposición, o contados a partir de los dos (2) meses siguientes a la interposición del recurso de reposición, siempre que éste no haya sido resuelto. La resolución que declara la extinción del derecho de dominio podrá ser objeto de las acciones previstas en el Código Contencioso Administrativo. Si se decretara la nulidad de dicha resolución se indemnizará al propietario y se le restituirá el inmueble en el estado original, anterior al acto anulado. Si no fuere precedente la restitución anterior se indemnizará plenamente al propietario por los perjuicios sufridos.

ARTICULO 92.

Declarase de utilidad pública e interés social la adquisición de los demás derechos reales principales sobre el inmueble objeto de una declaratoria de extinción del dominio. La demanda se dirigirá contra los titulares de dichos derechos y contra las personas indicadas en el último inciso del numeral 2 del artículo 451 del Código de Procedimiento Civil. Al proceso también podrán concurrir los terceros que aleguen posesión material o derecho de retención, en los términos previstos en el artículo 456 del mismo Código. El proceso de expropiación se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 93.

Los inmuebles objeto de la declaratoria de extinción del derecho de dominio deberán ser efectivamente usados o destinados a los fines previstos en la resolución respectiva dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que haya quedado en firme tal declaratoria. Vencido este término sin que se le hubiese dado al bien el fin previsto, se deberán enajenar dichos inmuebles conforme a lo previsto en el Capítulo III de la presente ley. En este caso, los propietarios anteriores y sus causahabientes no tendrán derecho de preferencia para readquirir los inmuebles.

ARTICULO 94.

La excepción a la limitación de que trata el inciso 2º del artículo 186 del Código de Régimen Municipal se extenderá a los inmuebles a los cuales se refiere el artículo 81 de la presente ley.

CAPITULO IX

Instrumentos financieros para la reforma urbana.

ARTICULO 95.

En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, deberá financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento diez (110) salarios mínimos mensuales. También en adelante el Banco Central Hipotecario financiará con un monto no inferior al 50% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas o lotes con servicios cuyo precio de venta no supere un valor equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales. En la contabilización de los recursos del BCH de que trata el presente artículo no se tendrán en cuenta los fondos manejados a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para programas de financiamiento municipal.

PARAGRAFO.

En adelante, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinarán la totalidad de las utilidades que obtengan en el desarrollo de programas de vivienda cuyo precio de venta sea superior a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos, dentro de los márgenes permitidos y límites establecidos en este artículo a programas de capitalización o de vivienda de interés social.

ARTICULO 96.

El Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial quedan facultados para reestructurar su cartera de vivienda de interés social para ajustarla a los términos y condiciones previstos en la presente ley. En desarrollo de esta facultad, el BCH y el ICT podrán extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales y novar contratos de mutuo con interés.

ARTICULO 97.

Estará sometido al impuesto sobre las ventas a la tarifa general del diez por ciento (10%) el cemento cualquiera que sea su destinación.

ARTICULO 98.

Derógase el literal b) del artículo 60 del Decreto 3541 de 1983 en lo referente al cemento.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los cinco (5) años siguientes, prorrogables cinco (5) años más a juicio del Gobierno Nacional, deberá incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al cien por ciento (100%) de lo que se estime se recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial, para programas de inversión o financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente ley. Si al cabo de los cinco (5) años no se decidiera prorrogar la transferencia al Instituto de Crédito Territorial, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 12 de 1986.

PARAGRAFO.

De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la Ley 12 de 1986. Las transferencias a las entidades beneficiarias en los términos de la ley referida, originadas por la ampliación de la base del impuesto, serán invertidas por los municipios exclusivamente en la ampliación y mejoramiento de redes de servicios de acueducto y alcantarillados.

ARTICULO 99.

Las entidades públicas nacionales, departamentales, intencionales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación en desarrollo de las disposiciones de la presente ley, podrán pagar su valor o la indemnización en los

términos del Capítulo III de la presente ley, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Pagarés de reforma urbana".

ARTICULO 100.

Para la emisión de los "Pagarés de reforma urbana" por parte de las entidades públicas nacionales, corresponderá al Gobierno Nacional —Ministerio de Hacienda y Crédito Público— expedir la autorización previa respectiva, con sujeción a las disposiciones del parágrafo 2º del artículo 231 del Decreto extraordinario 222 de 1983.

Las demás entidades previstas en el artículo 5º de la presente ley, deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte de la Asamblea, Concejo, Junta Metropolitana o el Consejo respectivo, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

Cumplido lo anterior corresponderá al supremo órgano directivo de la entidad emisora, expedir el acto administrativo que ordene la emisión señalando su cuantía y las características financieras y de colocación de los títulos.

ARTICULO 101.

Prevía la expedición de los "Pagarés de la Reforma Urbana", las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público —Dirección General de Crédito Público—, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el artículo 18 de la Ley 43 de 1987. Los plazos y condiciones señalados en dicha disposición se hacen extensivos para el registro de los pagarés.

ARTICULO 102.

Los "Pagarés de Reforma Urbana" serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalentes al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

ARTICULO 103.

Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas en el artículo 100, podrán emitir títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Bonos de Reforma Urbana".

PARAGRAFO.

La solicitud de que trata el numeral 1º del artículo 231 del Decreto extraordinario 222 de 1983, deberá ser presentada a través del Alcalde respectivo.

ARTICULO 104.

El producido de los bonos de que trata el artículo anterior de la presente Ley, se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

ARTICULO 105.

Las entidades emisoras de los títulos de deuda de que tratan los artículos 99 y 103 de la presente Ley, se obligan a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

ARTICULO 106.

Establécese la Contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o sub-urbanos, cuyo terreno adquiera una plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble.

La contribución de desarrollo municipal será obligatoria para todos los municipios con más de 100.000 habitantes, pero en los municipios con menor número de habitantes, los Concejos Municipales podrán autorizarla en concordancia con lo dispuesto en este estatuto.

PARAGRAFO.

Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remo-

delación urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo.

ARTICULO 107.

El beneficio generador de la Contribución de Desarrollo Municipal podrá ocasionarse por uno o varios de los siguientes hechos o autorizaciones que afecten al predio:

- a) El cambio de destinación del inmueble;
- b) El cambio de uso del suelo;
- c) El aumento de densidad habitacional, área construida o proporción ocupada del predio;
- d) Inclusión dentro del perímetro urbano o el de los servicios públicos;
- e) Obras públicas de beneficio general cuando así lo determinen los respectivos concejos municipales.

ARTICULO 108.

La Contribución de Desarrollo Municipal se liquidará y cobrará en la oportunidad en que el propietario o poseedor capte el beneficio de un mayor valor real del inmueble, bien sea por transferencia del dominio, gravamen hipotecario, mutación física o los demás susceptibles de inscripción en el registro de instrumentos públicos y por la celebración de nuevos contratos de arrendamiento.

ARTICULO 109.

Para liquidar la Contribución de Desarrollo Municipal, el mayor valor real del terreno se establecerá por la diferencia entre un avalúo final y otro inicial. Como deducción se le aplicará una proporción del avalúo inicial igual a aquella en que se haya incrementado el índice nacional promedio de los precios al consumidor, ocurrido durante el periodo comprendido entre los dos avalúos.

Cuando exista la capacidad técnica podrá encomendarse la estimación de la plusvalía de que trata el presente artículo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a las oficinas de Catastro de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia. Estas determinarán el mayor valor por metro cuadrado de terreno producido por los hechos generadores de plusvalía. Al hacerlo, tendrán en cuenta los costos históricos de la tierra y las condiciones generales de mercado. Este valor se ajustará anualmente según los índices de precios y las condiciones del mercado inmobiliario para las zonas valorizadas.

El mayor valor liquidado se dividirá por tres (3) y la tercera parte resultante será el monto de la contribución. Para establecer la suma por cobrar, del monto se descontarán los pagos efectuados durante el periodo comprendido entre la ocurrencia del hecho generador y el momento de la captación del beneficio, por concepto del impuesto predial y sus sobretasas, de la contribución ordinaria de valorización y del impuesto de estratificación socioeconómica.

PARAGRAFO 1º

Como avalúo inicial se tendrá el que figure para los terrenos en el avalúo catastral vigente en el momento de producirse el hecho valorizador. Sin embargo, el propietario o poseedor podrá solicitar, dentro de los noventa días siguientes la actualización del avalúo catastral. Como avalúo final se tendrá el administrativo especial que practique el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad catastral, respecto a los mismos terrenos, en la fecha de la captación del beneficio.

PARAGRAFO 2º

En la actualización del avalúo inicial que figure en el catastro, la entidad competente no tendrá en cuenta el efecto de mayor valor producido por el hecho generador de la plusvalía.

PARAGRAFO 3º

La liquidación podrá ser impugnada por el contribuyente o por el personero, en los mismos términos y procedimientos establecidos por el artículo 9º de la Ley 14 de 1983.

ARTICULO 110.

La Contribución del Desarrollo Municipal se podrá cancelar mediante la dación en pago de parte del predio respectivo, o con moneda corriente. En este último caso el municipio podrá aceptar la cancelación mediante cuotas periódicas y el reconocimiento de intereses corrientes.

La obligación de pagar la contribución constituye un gravamen real que debe inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos sobre la propiedad y su cobro podrá hacerse por jurisdicción coactiva. Prestará mérito ejecutivo el certificado del liquidador de la plusvalía.

ARTICULO 111.

El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal sólo podrá ser utilizado para los siguientes propósitos:

- a) Compra de predios o inmuebles o financiación necesaria para la ejecución de planes y programas municipales de vivienda de interés social;
- b) Ejecución de obras de desarrollo municipal, adecuación de asentamientos urbanos subnormales, parques y áreas recreativas y expansión de los servicios públicos y sociales municipales, y

c) Suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación municipal o de vivienda, de los que trata el artículo 121.

ARTICULO 112.

Créase el Impuesto de Estratificación Socio-económica a cargo de los propietarios y poseedores de las viviendas clasificadas en los estratos alto y medio alto en todos los municipios de más de cien mil (100.000) habitantes. Dicho impuesto es de carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual se efectúe el respectivo recaudo.

PARAGRAFO.

Para determinar las escalas de estratificación socio-económica, se tendrá en cuenta la clasificación elaborada por cada municipio con base en las características físicas de las viviendas, su localización y las pautas metodológicas de estratificación empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

ARTICULO 113.

La tarifa del impuesto será del uno y medio (1.5) al cinco (5) por mil anual del respectivo avalúo catastral. Dentro de este rango, los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, determinarán las escalas para cada estrato, estableciendo de todas formas, un diferencial entre el estrato medio alto y alto, sin exceder en este último caso el máximo, del cinco (5) por mil aquí establecido.

ARTICULO 114.

El producto del impuesto de estratificación se aplicará por los municipios, así:

- a) El cincuenta por ciento (50%) para financiación de un fondo de habilitación de viviendas de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado;
- b) El cincuenta por ciento (50%) restante para la adquisición de tierras con destino a la construcción de viviendas de interés social.

ARTICULO 115.

Los Concejos Municipales y el del Distrito Especial de Bogotá, procederán a reglamentar y disponer la forma de recaudar el impuesto de estratificación socio-económica, así como a determinar las exenciones que consideren pertinentes.

ARTICULO 116.

En la enajenación de inmuebles, la obligación de pago de los impuestos que graven la finca raíz corresponderá al enajenante. Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador.

Cuando el predio por enajenar haga parte de otro en mayor extensión, el paz y salvo de los impuestos de que trata el inciso anterior podrá obtenerse mediante el pago de impuesto correspondiente a la proporción del inmueble que se pretende enajenar.

ARTICULO 117.

En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el catastro con arreglo a las disposiciones de los artículos 4º, 5º y 6º de la Ley 14 de 1983, los avalúos vigentes se ajustarán anualmente en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre de cada año y hasta el año de 1994, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al cincuenta por ciento (50%) ni superior al noventa por ciento (90%) del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado por el DANE para el periodo comprendido entre el 1º de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

ARTICULO 118.

Se aclara la Ley 128 de 1941 en el sentido de que los municipios podrán continuar cobrando un gravamen equivalente al diez por ciento (10%) de lo que los contribuyentes deban pagar por concepto de impuesto predial y de impuesto de registro y anotación.

ARTICULO 119.

A partir de la vigencia de la presente ley el Banco Central Hipotecario tendrá como función el captar ahorro y financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización, integración o reajuste de tierras, y la adecuación de inquilinatos o subdivisión de viviendas.

El Banco podrá descontar o redescantar obligaciones que se hayan constituido o se constituyan para el cumplimiento de estos fines, las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, podrán tener una tasa de interés anual variable y ser amortizable a mediano o largo plazo sin sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinará periódicamente y dentro de estos límites las tasas de interés, plazos y modalidades de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad y dando condiciones preferenciales a la vivienda de interés social.

Como garantía, las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaridad personal de otros deudores por el mismo asentamiento humano. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 120.

Autorízase al Banco Central Hipotecario a emitir con el respaldo de su cartera y su capital, "Cédulas de Ahorro y Vivienda" amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortización gradual por medio de sorteos. Las emisiones serán de varias clases según el plazo, interés, vencimiento o con otras formas de amortización que determine la Junta Monetaria.

Las Cédulas de Ahorro y Vivienda se podrán expedir al portador y serán de libre transacción.

PARAGRAFO.

Cuando las cédulas se emitan para cumplir las funciones previstas para los "Pagarés de la Reforma Urbana" gozarán del mismo tratamiento tributario de éstos.

ARTICULO 121.

Las Cédulas de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario podrán destinarse a los siguientes fines:

a) Captación de recursos en el mercado de capitales e inversión financiera de las entidades beneficiarias de la contribución de Desarrollo Municipal;

b) Inversiones forzosas y de encaje por parte de las Instituciones Financieras atendiendo a las determinaciones de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a las señaladas para el caso del literal anterior;

c) Garantía de los pagos a plazos que en desarrollo de la presente ley deban efectuar las entidades que compren o expropian terrenos, integren o reajusten tierras, o los que hagan los propietarios y poseedores en cumplimiento de la contribución de desarrollo municipal, siguiendo las condiciones de plazo e interés definidas para el efecto por la presente ley;

d) Como documentos representativos de cartera descontable o redescontable en el Banco Central Hipotecario.

ARTICULO 122.

Autorízase a las Cajas y Secciones de Ahorro de los bancos comerciales, a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al Instituto de Crédito Territorial y a las demás entidades oficiales municipales, distritales o territoriales que tengan como función la provisión de vivienda, a las cooperativas y asociaciones mutualistas vigiladas por la Superintendencia Bancaria, a vender al público Cédulas de Ahorro y Vivienda y a otorgar créditos descontables o redescontables por el Banco Central Hipotecario en los términos prescritos en esta ley.

CAPITULO X

Disposiciones Varias

ARTICULO 123.

Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1º) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953, y mencionadas en el artículo 1º de la Ley 130 de 1985 y demás disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas por el Banco Central Hipotecario, Fondo Financiero de Desarrollo Urbano o el Instituto de Crédito Territorial.

Lo anterior, siempre que tales obligaciones se originen en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos, construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos, que aseguren una adecuada calidad de la vida a sus habitantes.

Para los efectos del artículo 1º de la Ley 61 de 1936, entiéndese por construcción de viviendas adecuadas para los trabajadores, no sólo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios públicos, vías, zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de la vida a sus habitantes.

Cuando con recursos del Fondo Obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial, regirán respecto a plazos de amortización, interés, garantía y demás condiciones financieras para la adjudicación, las establecidas en la presente ley para la vivienda de interés social.

Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial, correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2º del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 124.

Derógase el inciso 2º del Decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3º quedará así: "Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que adquieran, la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mismo mecanismo previsto para la compraventa".

Lo anterior no obstante, los inmuebles y derechos que a la fecha de vigencia de la presente ley estén en proceso de adquisición o venta bajo el procedimiento previsto en el Capítulo VIII de dicho decreto continuarán rigiéndose por sus disposiciones. Deróganse los artículos 112, 144 y 148 del Decreto-ley 222 de 1983.

Las disposiciones del Capítulo II del Título VII del Decreto-ley 222 de 1983 sobre ocupación y adquisición de inmuebles e imposición de servidumbres serán aplicables a las entidades públicas de que trata la presente ley en todo aquello que no sea contrario a la misma.

ARTICULO 125.

Toda referencia en la presente ley y en el Decreto-ley 1333 de 1986 a los municipios incluirá al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia, salvo en aquello para lo cual éstos tengan un régimen especial.

ARTICULO 126.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia ejercerán las funciones de que trata el Título IV sobre el saneamiento de edificaciones de la Ley 9 de 1979 (Código Sanitario Nacional) como entidades delegadas del Ministerio de Salud, sin perjuicio de que éste reasuma dichas funciones cuando el saneamiento de edificaciones lo requiera, para la protección de la salud humana.

ARTICULO 127.

Para los efectos previstos en los artículos 1º, 4º y demás relacionados con su actividad planificadora el Distrito Especial de Bogotá no quedará sujeto a las disposiciones del Departamento de Cundinamarca. Derógase el artículo 3º del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) sobre la obligación de los municipios de levantar planos reguladores".

ARTICULO 128.

La presente ley regirá a partir de la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Bogotá, D. E., noviembre 2 de 1988.

SENADO DE LA REPUBLICA

Comisión Tercera Constitucional Permanente.

CAMARA DE REPRESENTANTES

Comisión Tercera Constitucional Permanente.

Bogotá, D. E., noviembre dos (2) de mil novecientos ochenta y ocho (1988).

En sesión conjunta (mensaje de urgencia —Presidencia de la República— artículo 91 de la Constitución Nacional —18 de agosto de 1988—), en la fecha las Comisiones Terceras Constitucionales Permanentes del honorable Senado y de la honorable Cámara de Representantes (asuntos económicos), aprobaron en primer debate los proyectos de ley número 1 —Senado—, "por la cual se declara de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles urbanos, se autoriza extinguir el dominio en algunos casos y se dictan otras disposiciones" y número 12 —Senado—, "por la cual se dictan normas sobre planes integrales de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones" (acumulados de conformidad con la ley). "El nuevo título de los proyectos es el siguiente: "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones". —El texto del articulado aprobado es el que aparece consignado en los anteriores folios útiles—. La Presidencia de la Comisión Tercera del Senado designó ponentes para segundo debate a los honorables Senadores Aurelio Iragorri Hormaza y Ernesto Samper Pizano, con cuarenta y ocho (48) horas de término; la Presidencia de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes designó ponente para segundo debate al honorable Representante Silvio Mejía Duque, con cuarenta y ocho (48) horas de término a partir de la aprobación del proyecto en segundo debate por el honorable Senado de la República. En las sesiones conjuntas se hicieron presentes el señor Ministro de Desarrollo Económico, doctor Carlos Arturo Marulanda Ramírez y el señor Viceministro de Hacienda, doctor Arturo Ferrer Carrasco. Se cumplieron todos los requisitos legales y constitucionales.

El Presidente Comisión Tercera honorable Senado,
Héctor Quintero Arredondo.

El Vicepresidente Comisión Tercera honorable Senado,
Omar Yepes Alzate.

El Secretario General Comisión Tercera honorable Senado,
Estanislao Rozo Niño.

El Presidente Comisión Tercera Cámara de Representantes,
Armando Estrada Villa.

El Vicepresidente Comisión Tercera Cámara de Representantes,
Germán Villegas Villegas.

La Secretaria General (E.) Comisión Tercera Cámara de Representantes,
Fanny Otálora Durán.

Ponencias e Informes

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE

A los proyectos de ley números 1 y 12 Senado de 1988, "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

Señor Presidente del honorable Senado,
honorables Senadores:

Cumplimos con el honroso encargo de presentarles a ustedes ponencia para segundo debate del proyecto de ley número 1 Senado de 1988 y 12 Senado de 1988, mejor conocido como ley de reforma urbana. No se escapa a los señores Senadores la trascendencia de este proyecto que viene a regular uno de los fenómenos más desatendidos normativamente en los últimos años, el fenómeno urbano.

El proyecto que sometemos a su consideración está inspirado en cuatro principios fundamentales que orientan su articulado:

1º Garantizar el derecho a la ciudad para todos los ciudadanos. Colombia ha vivido un proceso reciente de acelerada urbanización no correspondido con respuestas adecuadas, en su calidad y en su cantidad, a las mayores demandas por servicios públicos, soluciones habitacionales, espacios de recreación y de locomoción. Este conjunto de respuestas urbanas, como deberes del Estado, generan correspondientemente, un derecho a la ciudad por parte de los habitantes. Se trata de una atribución social que abarca desde el derecho a la planeación y al espacio público, desarrollados en el proyecto, hasta el derecho elemental a los servicios públicos.

2º Un segundo principio se refiere a la superación de la situación de informalidad urbana que es característica de nuestros principales núcleos urbanos. La mitad de nuestras principales ciudades son subterráneas, es decir, están desarrolladas en forma espontánea a través de asentamientos irregulares, como zonas de alta peligrosidad frente a fenómenos de la naturaleza, invasiones, barrios sin servicios, inquilinatos sin atención básica, poseedores precarios de vivienda, inmuebles no titulados. El proyecto contempla un catálogo preciso de instrumentos que apuntan a superar esta condición de informalidad de asentamientos urbanos, instrumentos que, inscritos dentro del marco general de referencia del plan de desarrollo, permitirán a los alcaldes elegidos popularmente completar el proceso de municipalización iniciado con las leyes sobre descentralización fiscal y participación comunitaria, conocidas ampliamente.

3º Un tercer aporte no menos importante del proyecto se refiere a la necesidad de buscar un más equitativo reparto de la denominada plusvalía urbana. Cuando la ciudad crece y se desarrolla, cuando se extienden sus servicios y se amplían sus espacios, cuando cambian los usos de sus suelos o se hacen más permisivas las disposiciones urbanísticas, se genera un mayor valor que no siempre es aprovechado por la comunidad. En ocasiones, su apropiación es exclusivamente particular, como cuando se trata de los denominados lotes de engorde o del negocio que a costa de la necesidad de la vivienda realizan urbanizadores inescrupulosos, verdaderos delincuentes urbanos, los urbanizadores piratas. El proyecto regula estos fenómenos, de manera normativa o impositiva, para establecer el equilibrado reparto de la plusvalía urbana.

4º Finalmente, el proyecto está caracterizado por el principio de la racionalidad urbana, busca corregir la tendencia al crecimiento caótico de nuestras ciudades, introducir factores de orden en su crecimiento que aseguren una mayor eficiencia en el cumplimiento de sus obligaciones sociales, renovar la parte céntrica de las mismas sin afectar a sus moradores, reintegrar y desarrollar de manera concertada tierras antes no utilizadas, densificar el aprovechamiento de sus espacios.

Un dispendioso pero fructífero proceso de concertación ha precedido a la presentación del proyecto que hoy sometemos a su calificado escrutinio. Primero, una concertación con el sector privado a través de la realización de múltiples contactos y talleres de trabajo, incluidos dos foros promovidos por la Comisión Tercera del Senado bajo los auspicios de sus Presidentes, Senadores Gustavo Dájer Chadid y Héctor Quintero Arredondo; gremios, universidades, organizaciones de vivien-

da fueron escuchadas en desarrollo de esta fase. Posteriormente, un proceso de concertación partidista, ya dentro del Congreso, a través del cual obtuvimos una activa y definitiva participación de las bancadas del Social-conservatismo en las Comisiones Terceras del Senado de la República y la Cámara de Representantes. Los resultados de este acuerdo, que tardó varias semanas en cristalizarse, analizando capítulo por capítulo y artículo por artículo del proyecto presentado por los ponentes, quedan consignados en el documento que acompañamos a este informe. No menos importante, en este proceso de concertación, fueron los aportes recogidos en la discusión del proyecto en las reuniones conjuntas de las Comisiones Terceras de Senado y Cámara. En las actas de dichas reuniones queda depositado el testimonio de intensas horas de discusión que llevaron al indudable enriquecimiento del articulado que hoy les estamos sometiendo, sobre aspectos de fondo y de procedimiento que los ponentes aceptamos en su gran mayoría por la sensatez de los conceptos que los sustentaban. Un capítulo final, el más reciente, plantea una serie de instrumentos financieros que completan el sentido innovador de la parte normativa del proyecto. Los ponentes siempre sostuvimos que aunque la reforma, por sí sola, sin los complementos financieros, ya constituía un avance fundamental con la adición de algunas alternativas financieras, resultaría, sin duda, más completa. En la discusión y aprobación de este último capítulo primaron las orientaciones del partido, interpretadas discrecionalmente por los congresistas de las respectivas bancadas, que aseguraron una escogencia aceptada de los instrumentos. No menos importante, a lo largo de la discusión, fue el aporte y el apoyo de la bancada de la Unión Patriótica, algunas de cuyas iniciativas fueron recogidas y aceptadas por las Comisiones como un complemento importante del proyecto. Los ponentes queremos agradecer, al iniciarse el segundo debate de esta fundamental iniciativa que transformará a nuestro juicio el manejo normativo de nuestras ciudades y municipios, la colaboración recibida de parte de los Senadores y Representantes de las Comisiones Terceras de Senado y de la Cámara de la Subcomisión que trabajó ampliamente en la redacción final del articulado, de las subcomisiones accidentales que analizaron las alternativas financieras, de la dedicación admirable de los Presidentes de las Comisiones Terceras, Senador Héctor Quintero Arredondo y Representante Armando Estrada Villa y de nuestro colega de ponencia en la Cámara de Representantes, el Representante Silvio Mejía. Así mismo, destacamos la presencia permanente del señor Ministro de Desarrollo y la colaboración definitiva del doctor Luis Ricardo Paredes, asesor directo de los ponentes. Todos ellos han hecho posible el texto que hoy sometemos a la consideración de ustedes. En consecuencia, proponemos:

Dése segundo debate a los proyectos de ley números 1 y 12 Senado de 1988, "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

Atentamente,

Aurelio Bragorri Hormaza
Senador

Ernesto Samper Pizano
Senador

Bogotá, D. E., noviembre 3 de 1988.

SENADO DE LA REPUBLICA

COMISION TERCERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

Bogotá, D. E., noviembre 3 de 1988.

Autorizamos el anterior informe.

El Presidente

Héctor Quintero Arredondo.

El Vicepresidente

Omar Yepes Alzate.

El Secretario General Comisión Tercera Senado, Asuntos Económicos,
Estanislao Rozo Niño.

ANEXOS

ANEXO NUMERO 1

PROYECTO DE INFORME DE LA SUBCOMISION

A LAS COMISIONES TERCERAS CONJUNTAS
DE SENADO Y CAMARA SOBRE EL PROYECTO
DE LEY NUMERO 12 DE 1988 SOBRE REFORMA URBANA
(octubre 2)

Señores miembros de las Comisiones Terceras
de Senado y Cámara:

La Subcomisión Especial constituida por las Comisiones Terceras Conjuntas del honorable Senado de la República y de la honorable Cámara de Representantes se reunió entre los días treinta (30) del mes de agosto y cuatro (4) del mes de octubre, para estudiar minuciosamente el proyecto de ley número 12 de 1988 conocido como "Proyecto de Reforma Urbana". En desarrollo de su encargo, la Subcomisión estudió capítulo por capítulo y artículo por artículo del proyecto, proponiendo una serie de innovaciones que fueron recogidas por los ponentes en un "pliego de ajustes al pliego de modificaciones", que obra en los archivos de la Secretaría de la Comisión Tercera del Senado. La Subcomisión, así mismo, tuvo en cuenta los aportes presentados por el sector privado en el Foro convocado para tal efecto, el cual se desarrolló el día seis (6) del mes de septiembre, en el recinto del honorable Senado de la República. Posteriormente, la Subcomisión creó una Comisión Especial encargada de estudiar distintas alternativas de financiamiento y otra responsabilizada de redactar un texto definitivo del proyecto ajustado que es el que hoy sometemos a la consideración de los Senadores y Representantes de las Comisiones Terceras.

Dicha Comisión quedó integrada por los siguientes Senadores y Representantes: Héctor Quintero Arrendondo, Presidente Comisión Tercera Senado; Armando Estrada Villa, Presidente Comisión Tercera Cámara de Representantes; Aurelio Iragorri Hormaza, Ernesto Samper Pizano, Ponentes en el Senado y Silvio Mejía Duque, Ponente en la Cámara de Representantes; Daniel Mazuera Gómez, Omar Yepes Alzate, Salomón Nader Nader, Ernesto Rojas M. y Germán Villegas Villegas.

La Comisión Financiera presentará, por separado, sus recomendaciones a las Comisiones Terceras Conjuntas. La Comisión Redactora quiere destacar los siguientes ajustes de fondo introducidos en el pliego de modificaciones de los ponentes y en el proyecto original sometido a la consideración del Congreso de la República por el Gobierno Nacional:

CAPITULO I

De la planificación del desarrollo municipal.

Como quiera que uno de los puntos de fondo del proyecto se refiere a la subordinación en el ejercicio de los instrumentos que contempla la ley a la preexistencia de unas normas de planeación, la Subcomisión dedicó una parte fundamental de su tiempo a la formulación de un marco general que regulara la obligación para los municipios de comenzar a elaborar sus planes de desarrollo. Concientes de las dificultades que acarrearía una disposición demasiado coercitiva sobre esta materia, el proyecto ajustado contempla una serie de modalidades que buscan permitir a los municipios cumplir en un plazo razonable con el mandato de disponer de un plan. Se consagra, en primer término, una diferenciación entre municipios de más o menos de 50.000 habitantes, se permite que los municipios desarrollen sus programas en acuerdos separados, se consagra la vigencia de los planes ya existentes y se determina de manera clara que en aquellos municipios donde no exista un plan, la respectiva Oficina de Planeación Departamental cumplirá con la función de elaboración o certificación de determinados hechos que interesan al ejercicio de la reforma.

El proyecto establece de la misma manera un trámite simplificado para la aprobación y consideración del plan y define, de una manera mucho más clara que el proyecto original, los que pueden considerarse como elementos constitutivos de los planes de desarrollo.

Finalmente, la Subcomisión consideró conveniente aceptar la sugerencia formulada por distintos miembros de ella en el sentido de no sujetar las transferencias de recursos municipales a la existencia de un plan de inversiones. Sin desconocer la bondad de la iniciativa, la Subcomisión consideró que una exigencia de esta naturaleza podría tener un efecto evidentemente paralizante sobre la liquidez y eficiencia presupuestales en los municipios.

CAPITULO II

Sobre el espacio público.

La Subcomisión introdujo nuevos elementos en la definición del concepto fundamental del espacio público, tratando de evitar que pudieran ser considerados como tales ciertos elementos constitutivos de inmuebles privados. Así mismo consideró útil que se entraran a tener en cuenta otros conceptos de espacio, novedosos por cierto, como los relacionados con playas marinas y fluviales de centros urbanos.

Aclaró los términos de disposición y cesión del espacio público contenidos en el proyecto original. Reglamentó de manera mucho más

concisa el tema de las afectaciones urbanas y apoyó sin reparos la introducción en el proyecto de la figura novedosa de las acciones populares para la defensa del espacio público.

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

La Subcomisión se detuvo en la consideración de todos los aspectos procedimentales relacionados con este capítulo, sobre las distintas causales de expropiación, los entes con capacidad expropiatoria y las garantías de defensa de los particulares expropiados. Al detenerse en las consideraciones generales estimó necesaria la precisión, frecuentemente repetida en el proyecto, sobre zona suburbana, para lo cual solicitó un estudio al Instituto Geográfico Agustín Codazzi del cual extrajo una definición que será incluida en el capítulo de disposiciones varias.

De la misma manera la Subcomisión aceptó la proposición formulada por varios de sus miembros en el sentido de atribuirle la capacidad evaluatoria a las Oficinas de Catastro de Bogotá, Cali y Medellín y a las demás que, en el futuro, previa evaluación de sus posibilidades técnicas, les delegue el Agustín Codazzi.

Para evitar el concepto de prejudicialidad en los procesos contencioso y civil, la Subcomisión acogió la propuesta de establecer una causal de terminación del proceso de revisión de la resolución administrativa de expropiación que sin deteriorar las garantías del particular, permitiera la continuación del proceso civil de expropiación propiamente dicho. Así mismo fueron introducidas una serie de cláusulas de responsabilidad por mala conducta para funcionarios intervinientes en el proceso para sancionar su morosidad o su comprobada negligencia.

Atendiendo la solicitud de algunos congresistas se variaron fundamentalmente las condiciones de pago, en cuanto a plazos y reconocimiento de intereses, haciéndolas relativamente simétricas a las previstas para la ley agraria y en todo caso, selectivas frente a distintos tamaños de inmuebles y al peso relativo de los mismos en el patrimonio de los afectados.

Se reglamentó la posibilidad de cesión de inmuebles públicos, se afirmó el principio valedero de la obligación para el Estado de realizar sus propias tierras en un plazo no superior a cinco años y se eliminó el inciso en el cual se abría la posibilidad de que el Estado destinara los bienes expropiados a objetivos distintos a los manifestados en el acto de enajenación o expropiación de inmuebles.

CAPITULO IV

De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana.

En este Capítulo la Subcomisión consideró fundamental establecer las mismas obligaciones para los particulares que desarrollen programas de renovación urbana que las previstas en la ley para el Estado.

Aclaró el principio de la posibilidad de tramitar, por razones de economía procesal, procesos urbanos que interesan a muchas familias de escasos recursos, en un solo proceso y especificó el sentido de la norma que estableció la posibilidad que tienen los tenedores de buena fe de llegar a adquirir la condición de poseedores.

CAPITULO V

Sobre legalización de viviendas de interés social.

No menos importante en la tarea cumplida por la Subcomisión fue la de analizar el capítulo de la legalización de viviendas de interés social que, como se sabe, es una de las piezas fundamentales del proyecto analizado.

En primer lugar, la Subcomisión consideró indispensable establecer un rango de diferenciación en el concepto de vivienda de interés social para ajustarlo a las distintas realidades municipales. Fue así como se establecieron tres niveles de definición distintos para poblaciones hasta de 100.000 habitantes, entre 100.000 y 500.000 habitantes y para grandes ciudades.

De la misma manera y para todos los efectos contemplados en la ley se acogió una definición sobre "sistema de financiación de vivienda de interés social".

La Subcomisión acogió la propuesta de permitir nuevos avalúos de los bienes definidos como de interés social cuando existan factores de valorización sobrevinientes que debieran ser tenidos en cuenta en el momento de operar la expropiación o la enajenación voluntaria.

Sobre la eliminación de requisitos para procesos de escrituración que involucren viviendas de interés social, el proyecto reglamentó exactamente los casos en que, para el defensible proceso de sanear la titulación de este tipo de inmuebles, se puedan omitir ciertos trámites y requisitos.

La Subcomisión trabajó arduamente en la precisión de lo que podría denominarse "el derecho a los servicios públicos" consagrado en la prestación de los mismos un orden relativo de prioridades que em-

pieza con los servicios básicos de acueducto y alcantarillado, es decir, los relacionados con el agua estableciendo a reglón seguido en que casos el particular puede obtenerlos, la obligación del Estado de suministrarlos según determinadas condiciones y la posibilidad de los moradores de viviendas de interés social de recibir apoyo financiero para pagar el costo de instalación de los mismos.

Acogiendo un estudio de la Beneficiencia de Cundinamarca, la Subcomisión eliminó la exención del impuesto de registro y anotación por considerarla inconstitucional y facultó, en su lugar, a las Asambleas Departamentales para reglamentar, en una forma menos regresiva que la actual, este tributo.

En relación con la figura de la prescripción adquisitiva del dominio, la Subcomisión consideró indispensable elevar el plazo establecido en el proyecto para la misma y consagrar un plazo adicional, hasta el mes de enero de 1990, para que entre a operar la figura sobre la posesión acumulada.

De la misma manera, la Subcomisión tuvo un especial cuidado en aumentar la publicidad en los procesos de pertenencia y cambiar el carácter de la presunción de derecho establecida para el caso de las urbanizaciones piratas al de presunción legal.

CAPITULO VI

De las licencias y sanciones urbanísticas.

Como era de esperarse, este Capítulo, debido a la conciencia generalizada de la necesidad de regular drásticamente el fenómeno de los abusos urbanos, no contó con mayor oposición por parte de los integrantes de la respectiva Subcomisión. Se habló sí de la necesidad de facilitar la intervención de los vecinos en la discusión de decisiones que puedan afectar su habitat, de graduar las multas contenidas en el proyecto original en términos de salarios mínimos, de atribuirle facultades a los alcaldes para graduar la aplicación de tales sanciones y de acoger la propuesta presentada en el seno de la Subcomisión para consagrar una póliza de estabilidad que garantice a los compradores de vivienda la calidad de la misma, frente a posibles abusos por parte de los constructores.

CAPITULO VII

De los bancos de tierra y de la reintegración de tierras.

En este Capítulo la subcomisión debatió ampliamente sobre la disposición de que el derecho de preferencia contenido en el Capítulo I pudiera ejercerlo el Alcalde, de dotar a los municipios de mayores recursos para la adquisición de tierras y de la posibilidad de que el Estado se asociara no solamente para el reintegro de tierras, urbanizándolas, sino también para la construcción en ellas de viviendas, preferentemente de interés social. Algunas correcciones adicionalmente sugeridas sobre la obligación para el Estado de vender en un plazo determinado o la corrección de los plazos para el ejercicio del derecho de preferencia fueron igualmente acogidas por la subcomisión.

CAPITULO VIII

Sobre la extinción del dominio.

No menos importante, en este trabajo, fueron las sesiones dedicadas a la discusión de la figura de la extinción del dominio.

Considerada como una verdadera "sanción social" para algunos, como el desarrollo de la regla general de la propiedad social por otros, como una consecuencia lógica de la aplicación del principio de la función social de la propiedad para otros, los miembros de la subcomisión coincidieron en la necesidad de mantener la figura introduciéndole dos modificaciones fundamentales. La primera, determinar específicamente el trámite para la extinción distinguiendo claramente entre el proceso administrativo que debe preceder a su declaratoria, la fase de pruebas, el ejercicio del derecho de defensa del particular y la extinción propiamente dicha.

Así mismo, la consagración de un régimen específico de causales de fuerza mayor y caso fortuito dentro de los cuales fuera posible para el afectado ejercer su defensa. Otras garantías procesales, referidas a plazos y pruebas, quedan recogidas en la redacción del capítulo encomendada por la subcomisión a los ponentes y a los congresistas, Daniel Mazuera y Armando Estrada Villa.

Dejamos en estos términos, honorables Senadores y Representantes, cumplido el cometido que nos encomendaron al recomendarnos el análisis del proyecto de ley número 12 de 1988, el cual constituye, a nuestro juicio, con los ajustes introducidos, un valioso instrumento legal para el manejo del cada día más complejo fenómeno urbano.

Atentamente,

El Presidente Comisión Tercera Senado,

Héctor Quintero Arredondo.

El Presidente Comisión Tercera Cámara, Armando Estrada Villa.

Ponentes Senado,

Aurelio Iragorri Hormaza, Ernesto Samper Pizano.

Ponente Cámara,

Silvio Mejía.

Daniel Mazuera Gómez (con constancia separada), Omar Yepes Alzate, Salomón Nader Nader, Ernesto Rojas Morales, Germán Villegas Villegas.

ANEXO NUMERO 2

Constancia.

El suscrito Senador, al firmar el informe de la subcomisión redactora del proyecto de ley sobre Reforma Urbana, considera necesario hacer las siguientes precisiones:

1. Que el texto que hoy se somete a la consideración de las Comisiones Terceras del Senado de la República y de la Cámara de Representantes es el producto de un intenso y prolijo trabajo de análisis de los distintos aspectos de este complejo tema y que por lo tanto es resultado de un esfuerzo colectivo en el cual participaron muy activamente parlamentarios tanto del Partido Liberal como del conservatismo.

2. Que pese a que el articulado presentado es en muy buena parte la expresión de una gran coincidencia respecto del tratamiento de los fenómenos urbanos, subsisten algunos aspectos en su articulado en relación con los cuales hay un desacuerdo.

Los temas motivo de este desacuerdo son los siguientes:

A. La idea según la cual el Instituto Geográfico Agustín Codazzi no tendrá en cuenta al hacer los avalúos de que trata esta ley los cambios de uso, densidad y altura efectuados por los planes de desarrollo; y

B. La fórmula según la cual no se reconocerá al propietario a la hora de recibir la indemnización de una expropiación sino el ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual anual del IPC para empleados, como interés sobre los saldos insolutos.

En ambos eventos se desconoce el valor intrínseco del inmueble y por esa razón se violenta la concepción constitucional según la cual debe garantizarse al propietario el pago de la debida indemnización.

Daniel Mazuera Gómez,
Senador de la República.

ANEXO NUMERO 3

ARTICULADO CONVENIDO POR LA COMISION REDACTORA DE LA SUBCOMISION ESPECIAL DE LAS COMISIONES TERCERAS DEL SENADO Y LA CAMARA PARA EL PLIEGO DE MODIFICACIONES AL PROYECTO DE LEY NUMERO 12 DE 1988 (SENADO); POR LA CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL, COMPRAVENTA Y EXPROPIACION DE BIENES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

PROYECTO DE LEY NUMERO 12 (SENADO) DE 1988

por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

CAPITULO I

De la planificación del desarrollo municipal.

ARTICULO 1º

El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

«Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cincuenta mil (50.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, La Intendencia Especial de San Andrés y Providencia y las Areas Metropolitanas, deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.

Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cincuenta mil habitantes (50.000) deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34.

En las Areas Metropolitanas el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana primará sobre los Planes que adoptaren los municipios que integran el Area».

INCISO TRANSITORIO.

Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planos Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de la presente ley. Donde no existiere Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado o donde hubiere necesidad de adecuarlo, los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de Plan o de sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro del mismo término anterior.

ARTICULO 2º

El artículo 34 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

«Los Planes de Desarrollo incluirán uno o más de los siguientes aspectos:

1. Un plano y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas.
2. Un plan vial, de servicios públicos y de obras públicas.
3. Un programa de inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial.
4. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.
5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar las zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y redesarrollar zonas afectadas con procesos de deterioro económico, social y físico, y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado.
6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del espacio público para cada ciudad. En dicho plan se incluirá un inventario actualizado y gráfico del espacio público, referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53 y 58 cuando sean aplicables, del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la Ley 9ª de 1979 (Código Sanitario Nacional).
8. Los demás que determinen los Concejos, las Juntas Metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes».

PARAGRAFO.

Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo podrán reglamentarse en un solo acuerdo o por etapas en varios acuerdos.

ARTICULO 3º

El artículo 35 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

«Los Alcaldes Municipales o Metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdos sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los Concejos Municipales, Juntas Metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del segundo período legal después de la instalación de las sesiones ordinarias de la respectiva Corporación.

Los Concejos y el Consejo Intendencial crearán una Comisión del Plan, elegida por el sistema del cuociente electoral, encargada de dar primer debate a dichos proyectos y de vigilar su ejecución. Esta Comisión estará integrada por no más de la mitad de los miembros de la Corporación y se podrá reunir, conforme al reglamento del respectivo Concejo o Consejo Intendencial, con anterioridad a los distintos períodos de sesiones ordinarias.

Si el proyecto no recibiere consideración, aprobándolo, modificándolo o improbandolo en forma expresa, en los tres debates reglamentarios durante el período anual de sesiones ordinarias, los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán poner en vigencia el proyecto presentado por ellos, mediante decreto con fuerza de acuerdo, siempre y cuando dichos proyectos se hubieren presentado dentro del término previsto en el primer inciso».

Los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos Concejos, Consejo Intendencial y Juntas, un informe anual pormenorizado sobre la evolución del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado.

ARTICULO 4º

Las Oficinas Departamentales, Intendenciales y Comisariales de Planeación prestarán asesoría para la elaboración de Planes de Desarrollo o Planes de Desarrollo Simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente ley. En caso de que las entidades territoriales obligadas a tenerlos no presenten sus planes en los términos de la presente ley, ellos serán elaborados por dichas Oficinas y sometidos a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia por conducto del Alcalde o el Intendente.

CAPITULO II

Del espacio público.

ARTICULO 5º

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

ARTICULO 6º

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los Consejos, Juntas Metropolitanas o por el Consejo Intendencial, por iniciativa del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 7º

Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear, de acuerdo, con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y financiar el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos, el Consejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 8º

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "fraude a resolución judicial".

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación.

ARTICULO 9º

El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

ARTICULO 10.

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y Planes de Desarrollo Simplificados.
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social.
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema.
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta.
- j) Ejecución de obras públicas.
- k) Provisión de espacios públicos urbanos.
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo social básico.
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los Planes de Desarrollo y Planes de Desarrollo Simplificados, y
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

PARAGRAFO

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el Concejo, el Consejo Intendencial o la Junta Metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

ARTICULO 11.

La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y Asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o rurales, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

ARTICULO 12.

En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo, establecidos en dichos planes. La Oficina de Planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o un Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al Alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la Oficina de Planeación Departamental o Intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

ARTICULO 13.

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas, expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa por constituir un acto de simple trámite.

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones al mismo empezará a correr a partir de la notificación de la oferta de compra. El avalúo podría tener una vigencia máxima de seis (6) meses entre la fecha de su elaboración y la fecha de la notificación de la oferta de compra.

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la Alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14.

Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

ARTICULO 15.

El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos-valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16.

Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pú-

blica subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

ARTICULO 17.

Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Fisco, y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al Fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 18.

Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.

2. Los proyectos enunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.

3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.

4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho período o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial.

En los Municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia, las Oficinas de Catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras Oficinas de Catastro departamentales, intendenciales o municipales.

ARTICULO 19.

El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente ley. Dicho término no se interrumpirá si se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto.

Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa.

Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.

ARTICULO 20.

La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa impu-

table a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

ARTICULO 21.

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3º del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público, de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la Alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezca copia del edicto por correo certificado o con un empleado que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

ARTICULO 22.

Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad, de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 23.

El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aún si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

ARTICULO 24.

Si respecto de un mismo inmueble recayeré más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a

petición de parte, hasta que el Jefe de la Administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTICULO 25.

La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o de la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al Registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso-Administrativo.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra para que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble.

Los actos administrativos que a la fecha de promulgación de la presente ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algunos si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente.

ARTICULO 26.

La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación, constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

ARTICULO 27.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente ley, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el Instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez (10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no

admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones.

ARTICULO 28.

Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratara de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiere sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4º del artículo 15.

ARTICULO 29

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable anualmente, equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 30.

Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

ARTICULO 31.

Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutoria de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El Banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los certificados de depósito a término (DTF).

ARTICULO 32.

El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia

y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de precios al consumidor para la vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

ARTICULO 33.

Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 58 de la presente ley.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un Municipio o Área Metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

ARTICULO 35.

Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

ARTICULO 36.

Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles por una suma inferior a la establecida en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hu-

bieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.

4. En la venta a los anteriores propietarios.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

ARTICULO 37.

Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento, por causa de una obra pública.

ARTICULO 38.

Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

ARTICULO 39

(Suprimido).

CAPITULO IV

De la protección de los moradores en los proyectos de renovación urbana.

ARTICULO 40.

Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente capítulo para la defensa y protección de sus moradores.

ARTICULO 41.

Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir el avalúo administrativo especial total del inmueble adquirido o expropiado, descontando el valor de los gravámenes, por el costo por metro cuadrado de la construcción a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga a la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir una área adicional a dicho faltante, pero en este evento el precio de lo adicional y las condiciones de financiación serán las del mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previstos en el capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas en participación.

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artículo.

ARTICULO 42.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acreditaren con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

ARTICULO 43.

No gozarán de los derechos contenidos en el presente capítulo:

a) Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para los efectos previstos en este literal, entiéndese por familia el cónyuge, el hijo adoptivo y aquellas personas comprendidas dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, y

b) Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 44.

En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados, prescribirá en dos (2) años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

CAPITULO V

De la legalización de los títulos para la vivienda de interés social.

ARTICULO 45.

Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

b) inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes.

c) inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquel cuya tasa de interés anual no exceda el porcentaje del último reajuste del salario mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el 50% del mismo índice de reajuste.

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

PARAGRAFO.

El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el incremento del salario

mínimo difiera del comportamiento del índice de precios de la construcción que lleva el DANE.

ARTICULO 46.

Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

- ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal,
- el pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente,
- la presentación de la tarjeta o libreta militar,
- los requisitos a), b) y d) de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 47.

No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
- Reglamento de propiedad horizontal;
- Escritura de propiedad del predio;
- Los registros y permisos establecidos por la ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen.

ARTICULO 48.

Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, recolección de basuras, y teléfono para su vivienda. Bastará la prueba de la habitación de personas para ser titular del derecho.

Las empresas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podrán exigir requisitos adicionales al del previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario, sin exceder los términos previstos en el artículo 45 de la presente ley para la financiación de la vivienda de interés social.

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado al personero, quien podrá coadyuvar la solicitud de reconsideración de la petición de la comunidad si considera que no existen motivos justificados para negar el servicio.

En todo caso, las autoridades que suministren los servicios públicos definidos en el primer inciso preferirán las solicitudes de los ocupantes de vivienda de interés social.

ARTICULO 49.

Los Concejos, el Consejo Intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

ARTICULO 50.

Eliminado...

ARTICULO 51.

Para favorecer la vivienda de interés social, las Asambleas Departamentales, los Consejos Intendenciales y el del Distrito Especial de Bogotá podrán graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.

Artículo 52. El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional del Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos contemplan la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán, en todo caso, cumplir con las normas arquitectónicas y urbanísticas previstas en el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberán localizarse en sitios aptos para la urbanización, en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se minimice el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.

ARTICULO 53.

A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción ordinaria de las viviendas de interés social.

Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

ARTICULO 54.

En los procesos de pertenencia de vivienda de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y en la misma demanda se solicitará oficiar al registrador para que en el término de quince (15) días, allegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciera dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiera ocasionarle al dueño del inmueble.

El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado de tradición referido no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedición, tales como el número de matrícula inmobiliaria o título antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, dirección, ubicación y linderos que faciliten a la oficina la localización inequívoca del inmueble.

Las sentencias que acojan las pretensiones de las demandas de pertenencia de vivienda de interés social no serán consultadas.

Corresponderá a las entidades territoriales y al Instituto de Crédito Territorial la prestación de la asesoría jurídica necesaria para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968 y respecto de las viviendas calificadas de interés social.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo.

ARTICULO 55.

Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por las leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competará a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de vivienda de interés social.

NOTA.

De conformidad con el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política, el artículo 55 del proyecto requiere el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de una y otra Cámara, y no simplemente la mayoría de los presentes en las reuniones.

ARTICULO 56.

Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros.

b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales.

c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiende vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes.

d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor, o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

ARTICULO 57.

Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

ARTICULO 58.

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia procederán a levantar, en el término máximo de seis (6) meses contados a

partir de la vigencia de la presente ley, un inventario de los asentamientos humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes, en razón a su ubicación en sitios anegadizos, o sujetos a derrumbes y deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda, y reubicarán a estos habitantes en zonas apropiadas, con la participación del Instituto de Crédito Territorial. Además, tomarán todas las medidas y precauciones necesarias para que el inmueble desocupado no vuelva a ser usado para vivienda humana.

Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación, en los términos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenación voluntaria directa, se podrá prescindir de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 13 de esta ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasará a ser un bien de uso público bajo la administración de la entidad que lo adquirió.

Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehúsan abandonar el sitio, corresponderá al Alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia ordenar la desocupación con el concurso de las autoridades de policía, y la demolición de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerará, para todos los efectos, como una orden policiva en los términos del Código Nacional de Policía.

Las multas de que trata el numeral 9 del artículo 29 del Decreto-ley 78 de 1987 ingresarán al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto y se destinarán para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación.

ARTICULO 59.

Con el propósito de concentrar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes de vivienda de interés social, el permiso de que trata el numeral 2 del artículo 29 del Decreto-ley 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda distintos de los de interés social se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, y de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de su adquisición.

En las áreas metropolitanas corresponderá al Alcalde Metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trata el inciso anterior.

ARTICULO 60.

Las entidades públicas cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes.

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.

ARTICULO 61.

Los créditos que se otorguen para la compra, mejora, construcción o subdivisión de viviendas de interés social no podrán pactarse en signos monetarios distintos a la moneda legal de curso forzoso. Así mismo, deberán reunir las condiciones previstas en el artículo 45 de la presente ley sobre sistema de financiación de vivienda de interés social.

(Para el capítulo sobre financiación). El Fondo de Garantías de Instituciones Financieras comprará en un plazo no superior a 90 días a partir de la promulgación de la presente ley, la cartera morosa de vivienda de interés social existente a 28 de julio de 1988, financiada por las entidades públicas dedicadas a la construcción y financiación de vivienda.

(Para el capítulo sobre financiación). Adquiridas estas obligaciones, el Fondo procederá a reestructurarlas en términos y condiciones de beneficio social, teniendo en cuenta la capacidad de pago de los deudores, sin exceder en ningún caso una cuarta parte del ingreso familiar.

ARTICULO 62.

(Para el capítulo sobre financiación). En adelante, el Instituto de Crédito Territorial solamente podrá financiar, con recursos propios, la compra o construcción de viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ochenta (80) salarios mínimos legales mensuales. También, en adelante, el Banco Central Hipotecario solamente podrá financiar, con recursos propios, la compra de viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales.

ARTICULO 63.

En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el Capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2º, 4º y 5º de la Ley 91 de 1936.

El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

ARTICULO 64.

Las entidades que otorguen financiación para la construcción, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos individuales que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

El gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 65.

Son Organizaciones Populares de Vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados o por sistemas de participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas como sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores.

Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confían sus dineros a ellas.

CAPITULO VI**De las licencias y de las sanciones urbanísticas.****ARTICULO 66.**

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia exigirán licencias de urbanización, construcción, adecuación o remodelación de construcciones, y parcelación, así como licencia de uso y funcionamiento para los establecimientos industriales, comerciales, institucionales, administrativos y de servicios, en todo su territorio.

Las entidades enumeradas en el inciso anterior tendrán un término máximo de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de las licencias de urbanización y construcción y de cuarenta y cinco (45) días para las licencias de uso y funcionamiento, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias y de patentes se entenderán aprobadas en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del Decreto-ley 01 de 1984.

La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario competente.

Las licencias y las patentes podrán otorgarse mediante trámite abreviado si el interesado caucionara o garantizara sus obligaciones a satisfacción de la entidad competente, y manifestare bajo la gravedad del juramento que conoce las normas urbanísticas aplicables y que las cumplirá.

ARTICULO NUEVO.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El Notario Público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

ARTICULO 67.

Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso-Administrativo).

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelven las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutive de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso-Administrativo). Transcurrido un plazo de dos (2) meses contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

ARTICULO 68.

Los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción:

a) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y el corte de los servicios públicos.

b) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble, y el corte de los servicios públicos.

c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención a lo previsto en la licencia.

d) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación, donde las hubiere, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

PARAGRAFO.

Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia, y se destinará para la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

El presente artículo empezará a regir seis meses después de la entrada en vigencia de la presente ley, término durante el cual los infractores deberán corregir o subsanar las violaciones a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones urbanísticas actualmente existentes durante dicho término. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal).

ARTICULO 69.

Los actos de los Alcaldes y del Intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los tribunales administrativos, y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos denominados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO.

(Viene del numeral 12 del artículo 3º de la ponencia). Los concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO NUEVO.

Los alcaldes municipales, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, de oficio, a solicitud de cualquier ciudadano o de la personería municipal podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán, a juicio del alcalde o intendente, y atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

Los alcaldes y el intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9º de la Ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el alcalde, intendente o quien haga sus veces. La administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

CAPITULO VII**De los bancos de tierras y de la integración y adaptación de tierras.****ARTICULO 70.**

Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados "bancos de tierras", encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), l), m) y o) del artículo 10 de la presente ley.

ARTICULO 71.

El patrimonio de los bancos de tierras estará constituido por:

1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiriera a cualquier título;
2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción;
3. Las donaciones que reciba;
4. El rendimiento de sus propias inversiones;
5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos;
6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

ARTICULO 72.

Los bancos de tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquirieran, dentro del término previsto en el artículo 33 de la presente ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e) y k) del artículo 10.

ARTICULO 73.

Establécese a favor de los bancos de tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el plan de desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los concejos, el consejo intendencial o la junta metropolitana a los fines establecidos en los literales b), d), e), m) y o) del artículo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos de tierras.

ARTICULO 74.

Corresponderá a los representantes legales de los bancos de tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el alcalde o el intendente, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscri-

birse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

ARTICULO 75.

El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 76.

Los bancos de tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un banco de tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia.

ARTICULO 77.

Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el plan de desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en la subdivisión en lotes de un globo de terreno y la provisión de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.

ARTICULO 78.

En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

También podrán pagar los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos con bonos de desarrollo emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles construidos resultantes.

El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo III de la presente ley. El Instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones.

CAPITULO VIII**De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos.****ARTICULO 79.**

En desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano de las ciudades está obligado a usarlos y explotarlos económica y socialmente de conformidad con las normas sobre usos y atendiendo a las prioridades de desarrollo físico, económico y social contenidas en los planes de desarrollo, o en los planes simplificados, y en su defecto, atendiendo a los usos del suelo que para estos fines establezca la Oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 80.

A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplen con su función social:

- a) Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el concejo, la junta metropolitana o el consejo intendencial de San Andrés y Providencia, mediante Acuerdo, como de desarrollo prioritario en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.
- b) Los inmuebles urbanizados sin construir declarados por el concejo, la junta metropolitana, o el consejo intendencial de San Andrés y Providencia, mediante Acuerdo, como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.

ARTICULO 81.

La iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio prevista en el artículo anterior procederá cuando las obras físicas de urbanización y construcción no se inicien dentro del término señalado y se referirá únicamente a la parte no desarrollada o construida.

El término de dos (2) años de que trata el artículo anterior empezará a contarse desde la fecha de la vigencia del acuerdo mediante el cual se declaran el inmueble o inmuebles como de desarrollo o construcción prioritarios y se prorrogará hasta por un período adicional de dos (2) años si las obras de urbanización o construcción no se han concluido. El término para concluir las obras podrá prorrogarse por dos (2) años más, si el tamaño del proyecto lo justificare y se demostrare que la obra ha avanzado razonablemente. Las prórrogas deberán solicitarse antes del vencimiento del respectivo plazo y no se procederá la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

ARTICULO 82.

Corresponderá al alcalde o intendente, mediante resolución motivada, declarar iniciado el proceso de extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan con su función social en favor del respectivo municipio o del Distrito Especial de Bogotá, o Intendencia de San Andrés y Providencia. Esta resolución será notificada personalmente a quien apareciere inscrito como propietario del inmueble y a los demás titulares de derechos reales inscritos siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 88 de la presente ley.

ARTICULO 83.

La resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio será inscrita por el alcalde o intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

ARTICULO 84.

Los propietarios tendrán un término de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio, para solicitar la práctica de pruebas. Para decretarlas el término será de cinco (5) días hábiles y para la práctica de las mismas el término será de quince (15) días hábiles.

La resolución mediante la cual se declara la extinción del derecho de dominio deberá dictarse dentro de los veinte (20) días siguientes. Si vencido este término no se ha dictado, cesará todo procedimiento y la inscripción que se hubiere efectuado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quedará sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento administrativo alguno. El registrador deberá cancelar la inscripción correspondiente, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

ARTICULO 85.

Cuando existan dificultades generales de financiación o mercado, demostradas por los propietarios, éstos podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 81 de la presente ley. Los alcaldes podrán conceder una o varias prórrogas sucesivas sin que ellas, sumadas, excedan los dieciocho (18) meses.

ARTICULO 86.

Corresponderá al alcalde o al intendente, mediante resolución motivada, declarar la extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan una función social, a favor del respectivo municipio, el Distrito Especial de Bogotá, o la Intendencia de San Andrés y Providencia. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con el plan de desarrollo o con el plan de desarrollo simplificado, y en defecto de éstos, de conformidad con el uso que le asigne la Oficina de Planeación Departamental.

ARTICULO 87.

La declaratoria de extinción del derecho de dominio no procederá respecto de aquellos inmuebles ubicados en zonas donde hayan ocurrido desastres naturales calificados como tales por Ingeominas o por el Himat. En estas zonas la declaratoria procederá en los términos y plazos que señale el Gobierno.

ARTICULO 88.

La resolución que ordene la extinción del derecho de dominio será notificada personalmente a quien apareciere inscrito como propietarios del respectivo bien, y a los demás titulares de derechos reales inscritos, dentro de los cinco días siguientes al de su expedición. Adicionalmente, se fijará una copia de dicha resolución en el inmueble objeto de la declaratoria de extinción de dominio.

Si no fuere posible hacer la notificación personal dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición de la resolución, ésta se notificará por edicto que permanecerá fijado en la alcaldía por el término de quince (15) días, y se ordenará la comunicación de la parte resolutoria de la misma en un diario de amplia circulación en el municipio y en una radiodifusora que opere en el mismo sitio.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la

entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

ARTICULO 89.

El acto que declare la extinción del derecho de dominio será inscrito por el alcalde o el intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras ésta subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de urbanización o de construcción, o de uso o funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 90.

Contra la resolución que declara la extinción del derecho del dominio sólo cabrá, por la vía gubernativa; el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al de su notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso. La presentación oportuna del recurso de reposición suspenderá su ejecución.

Transcurrido el término de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso de reposición contra la resolución de que trata el inciso anterior sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias a que hubiere lugar.

ARTICULO 91.

El procedimiento de expedición de la resolución que declare la extinción del derecho de dominio podrá ser revisado por el Tribunal Administrativo competente en única instancia. La acción de revisión caducará, según el caso, al cabo de cuatro (4) meses contados a partir del día de la notificación de la resolución que resuelva el recurso de reposición, o contados a partir de los dos (2) meses siguientes a la interposición del recurso de reposición, siempre que éste no haya sido resuelto.

ARTICULO 92.

Declarase de utilidad pública e interés social la adquisición de los demás derechos reales principales sobre el inmueble objeto de una declaratoria de extinción del dominio. La demanda se dirigirá contra los titulares de dichos derechos y contra las personas indicadas en el último inciso del numeral 2 del artículo 451 del Código de Procedimiento Civil. Al proceso también podrán concurrir los terceros que aleguen posesión material o derecho de retención, en los términos previstos en el artículo 456 del mismo Código. El proceso de expropiación se tramitará conforme a lo dispuesto en el Capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 93.

Los inmuebles objeto de la declaratoria de extinción del derecho de dominio deberán ser efectivamente usados o destinados a los fines previstos en la resolución respectiva dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que haya quedado en firme tal declaratoria. Vencido este término sin que se le hubiese dado al bien el fin previsto, se deberán enajenar dichos inmuebles conforme a lo previsto en el Capítulo III de la presente ley. En este caso, los propietarios anteriores y sus causahabientes no tendrán derecho de preferencia para readquirir los inmuebles.

ARTICULO 94.

La excepción a la limitación de que trata el inciso 2º del artículo 186 del Código de Régimen Municipal se extenderá a los inmuebles a los cuales se refiere el artículo 81 de la presente ley.

CAPITULO IX

Disposiciones varias.

ARTICULO 91.

Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1º) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953, y mencionadas en el artículo 1º de la Ley 130 de 1985 y demás disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas por el Banco Central Hipotecario - Fondo Financiero de Desarrollo Urbano o el Instituto de Crédito Territorial.

Lo anterior, siempre que tales obligaciones se originen en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos, construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos, que aseguren una adecuada calidad de la vida a sus habitantes.

Para los efectos del artículo 1º de la Ley 61 de 1936, entiéndese por construcción de viviendas adecuadas para los trabajadores, no sólo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios

públicos, vías, zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de la vida a sus habitantes.

Cuando con recursos del fondo obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial, regirán respecto a plazos de amortización, interés, garantía y demás condiciones financieras para la adjudicación, las establecidas en la presente ley para la vivienda de interés social.

Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2º del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 92.

Derógase el inciso 2º del Decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3º quedará así: "Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que adquieran; la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mismo mecanismo previsto para la compraventa".

Lo anterior no obstante, los inmuebles y derechos que a la fecha de vigencia de la presente ley estén en proceso de adquisición o venta bajo el procedimiento previsto en el Capítulo VIII de dicho decreto continuarán rigiéndose por sus disposiciones. Deróganse los artículos 112, 144 y 148 del Decreto-ley 222 de 1983.

Las disposiciones del Capítulo II del Título VII del Decreto-ley 222 de 1983 sobre ocupación y adquisición de inmuebles e imposición de servidumbres serán aplicables a las entidades públicas de que trata la presente ley en todo aquello que no sea contrario a la misma.

ARTICULO 93.

(Eliminado, ya que todos los valores monetarios van en salarios mínimos legales mensuales).

ARTICULO 94.

Toda referencia en la presente ley y en el Decreto-ley 1333 de 1986 a los municipios incluirá al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia, salvo en aquello para lo cual éstos tengan un régimen especial.

ARTICULO 95.

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia ejercerán las funciones de que trata el Título IV sobre el saneamiento de edificaciones de la Ley 9ª de 1979 (Código Sanitario Nacional) como entidades delegadas del Ministerio de Salud, sin perjuicio de que éste reasuma dichas funciones cuando el saneamiento de edificaciones lo requiera, para la protección de la salud humana.

ARTICULO 96.

Derógase el artículo 39 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) "sobre la obligación de los municipios de levantar planos reguladores".

ARTICULO 97.

La presente ley regirá a partir de la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" y deroga todas las normas que le sean contrarias.

ANEXO NUMERO 4

Instrumentos Financieros para la Reforma Urbana (Análisis de Alternativas)

Bogotá, D. E., octubre de 1988.

1º Reforma Urbana y Financiación.

a) Se ha planteado recientemente la inquietud sobre las condiciones de financiación del proyecto de Ley número 12 sobre Reforma Urbana, que actualmente se discute en el Congreso de la República.

Esta preocupación nace parcialmente de una asimilación no siempre exacta entre reforma agraria y reforma urbana. La Reforma Agraria admite ser definida como un estatuto para adquisición de tierras, por la vía de la negociación voluntaria y la expropiación. Los alcances de una Reforma Urbana, por el contrario, rebasan el simple manejo de la tierra y alcanzan objetivos superiores, como la defensa del espacio público, la superación de la condición de informalidad de asentamientos humanos ya existentes, el ordenamiento racional del crecimiento municipal, la adecuada provisión de servicios públicos y la regulación de figuras que contribuyan a repartir en una forma más equitativa la plusvalía social, resultante del desarrollo urbano. Sobre todos y cada uno de estos aspectos el proyecto de ley que actualmente está a consideración del Congreso de la República contiene disposiciones que bien pueden considerarse como innovaciones fundamentales en el hasta hoy caótico tratamiento normativo del acontecer urbano. Además, a diferencia del proyecto de Reforma Agraria, donde una sola entidad tiene toda la responsabilidad financiera que le atribuye la ley, el Incórra, en el caso de la Reforma Urbana son muchas entidades,

del orden nacional, departamental y municipal las que, con cargo a sus fondos ordinarios, tendrán la responsabilidad de acometer los procesos de adquisición de tierras para los distintos fines previstos en la misma ley. El estatuto de Reforma Urbana debe, por ello, inscribirse dentro del proceso mucho más amplio de "municipalización" que actualmente vive nuestra estructura socioeconómica y que incluye la descentralización fiscal y el fortalecimiento económico del municipio, condiciones anteriores a las posibilidades de financiamiento del desarrollo urbano contempladas en la Reforma;

b) El proyecto contempla, adicionalmente, términos y condiciones de financiación (plazos amplios, tasas de interés favorables al Estado, posibilidad de pagar con bonos, facultades de negociación), figuras administrativas, como la reintegración de tierras y la remodelación urbana, con la participación de particulares, e incluso nuevas fuentes de financiación como las que resultarían de la aplicación del capítulo referente a las multas urbanísticas. Para otras figuras específicas, como la legalización de títulos y de barrios, la defensa de inquilinos y de habitantes en zonas de alto riesgo o la protección de afectados en procesos de pertenencia lo que los alcaldes requieren no es dinero sino facultades normativas para actuar, facultades que precisamente les confiere la Reforma;

c) Tampoco puede descartarse en este análisis la posibilidad de apropiación de tierras contenida en figuras específicas como la extinción del dominio o la expropiación sin indemnización contempladas ambas como formas de sanción social al incumplimiento culposo o doloso de la obligación resultante de la función social asignada a la propiedad urbana;

d) A partir de estas consideraciones, los ponentes hemos considerado conveniente intentar un análisis de las distintas alternativas de financiamiento contenidas en el proyecto mismo y las presentadas a la Subcomisión Financiera por parte de distinguidos Senadores y Representantes.

2º Objetivos específicos de la financiación urbana.

En términos generales los instrumentos financieros contenidos en la Reforma y los que pudieran acordarse adicionalmente deben dirigirse hacia la financiación de tres objetivos fundamentales:

- Financiación de proyectos de construcción, mejoramiento y sustitución de viviendas de interés social;
- Financiación de proyectos de construcción, dotación y mejoramiento de servicios públicos domiciliarios, otorgando un especial énfasis a programas de acueducto y alcantarillado;
- Financiación de tierras a través de procedimientos de adquisición voluntaria o expropiación.

En este orden de ideas, es particularmente preocupante, como lo hemos manifestado los ponentes desde la exposición de motivos del proyecto, lo que se relaciona con la financiación de la vivienda de interés social; aunque es claro que esta responsabilidad corresponde al Estado, consideramos que la ley debería contemplar algunos instrumentos de financiación para este objetivo, algunos de los cuales se evaluarán más adelante. Por ahora, quisiéramos aportar algunas ideas al complejo y debatido tema de las necesidades financieras de que actualmente adolece lo que podría llamarse el sistema de financiación de vivienda de interés social integrado, a nivel nacional, por el Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial.

3º El caso del Banco Central Hipotecario.

El BCH, por razones de mercado y de políticas internas, se ha venido distrayendo de sus funciones originales de financiación de vivienda de clase media. En efecto, a pesar de estar concentrado el mayor déficit de vivienda en los estratos medio-bajo, bajo-bajo y de miseria(1) y de que el 93% del déficit de vivienda se concentra en soluciones de menos de 135 salarios mínimos mensuales(2), es claro que tanto el ICT como el BCH se han dedicado a la provisión de soluciones habitacionales que no corresponden a estos estratos. En esta circunstancia puede haber influido, en lo que al BCH se refiere, la necesidad de haber tenido que salir a captar fondos en valor constante (42.1% de sus recursos de colocación son de UPAC), frente al progresivo agotamiento de otras fuentes menos costosas de captación como las cédulas hipotecarias o aún transferencias presupuestales para programas específicos. A pesar de estas circunstancias y debido quizá al peso de las soluciones antiguas dentro de la cartera total, el BCH todavía posee el 70.1% de sus obligaciones hipotecarias, que representan el 50.2% del valor en soluciones inferiores a 2.800 UPAC, de tal suerte que no resultaría difícil para la entidad que, sin contabilizar sus operaciones en desarrollo urbano y municipal, de indudable beneficio social, que viene cumpliendo a través del FFDU, se aplicara a la financiación de viviendas de clase media, es decir, soluciones cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos mensuales. Consideramos los ponentes que podría incluirse en la ley un límite mínimo del 70% para financiar viviendas de interés social, en los términos y con las características señaladas en la propia ley, de tal manera que con el margen restante el Banco pudiera desarrollar operaciones comerciales que ayudaran a subsidiar internamente su compromiso de atención de este tipo de proyectos. Programas en los cuales ha sido particularmente eficiente el BCH, como viviendas de uso progresivo, subdivisión de viviendas existentes, lotes con servicios o viviendas asociativas le permitirían ajustarse a esta exigencia.

49 El caso del Instituto de Crédito Territorial.

La situación del ICT es bien conocida. El Instituto ha venido perdiendo capacidad de acción por sus problemas financieros y de gestión administrativa. Es claro el desentendimiento del Gobierno Nacional respecto a la financiación de los programas que atiende la entidad. Los aportes presupuestales representaban en el año de 1982 el 42% de los fondos con que trabajaba el Instituto, para el año de 1987 apenas representaron el 5%; los recursos complementarios a las transferencias fiscales han sido provistos con cargo a fuentes de financiación en términos relativamente comerciales, a un costo promedio de captación del 17.9% que contrasta con la tasa promedio de colocación del 20.1%. Algunas cifras adicionales nos permiten entender la magnitud de la crisis que vive el Instituto.

- a) Por cada peso de inversión el ICT debe \$ 0.93;
- b) El Instituto invierte hoy, en términos de valor constante, menos de lo que invertía en el año de 1982;
- c) Por cada peso que presta deja de recibir \$ 0.60 al año;
- d) De la cartera en mora \$ 9.139 millones, se pueden considerar como perdidos, en términos de recuperación \$ 6.743 millones;
- e) La cartera muestra en promedio un atraso de un año que equivale a una pérdida del 17% de su valor;
- f) El faltante de recursos para el año en curso es de \$ 15.130 millones;
- g) La deuda actual del ICT con el sector financiero asciende (30-VI-88) a \$ 89.070 millones, discriminada en términos globales en \$ 59.916 millones a los bancos y corporaciones y \$ 25.004 a las compañías de seguros. Las cuentas pendientes de trámite, es decir, obligaciones exigibles con el sistema financiero, ascendían, según informes de Tesorería del 30-06-88 a \$ 12.227 millones;
- h) A mayo de 1988 estaban vencidas 172.995 obligaciones hipotecarias de las 230.259 obligaciones que actualmente tiene el Instituto. La mayor parte de la mora estaba concentrada en soluciones populares(3).

Toda una gama de opciones financieras debe ser considerada para sacar el ICT de la crisis en que se encuentra. Entre las que deberían estudiarse apenas mencionamos las siguientes:

- a) aportes presupuestales;
- b) Refinanciación y reestructuración de la cartera;
- c) Recursos tributarios derivados de nuevas fuentes impositivas como sería el caso del IVA para el cemento y el impuesto al acero;
- d) Ampliar la colocación de títulos del ICT a través de la forma de inversiones forzosas.

5º Instrumentos analizados.

La Subcomisión Financiera designada por los Presidentes de las Comisiones Terceras de Senado y Cámara, analizó las siguientes alternativas de financiamiento:

5º a. Operaciones de cartera.

1. Compra de cartera morosa. En el proyecto original los ponentes establecimos la posibilidad de que el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras comprará la cartera morosa de vivienda de interés social cuyo costo asciende hoy a \$ 26.766 millones, discriminados de la siguiente forma:

Cartera morosa del ICT	\$ 9.139 millones
Cartera morosa del BCH	6.867 millones
Cartera morosa del sistema de CAVS	6.760 millones
Cartera morosa del FNA	4.000 millones

Seguimos pensando los ponentes que una de las formas de devolverle liquidez a entidades como el BCH y el ICT para que puedan volver a cumplir con su función de financiación de proyectos de vivienda de interés social es la de permitirles refinanciar su cartera morosa de la misma manera como a través del FOGAFIN se ha venido haciendo lo propio para solventar el sistema financiero institucional. No se trataría, como trató de insinuarlo el Ministro de Hacienda en comunicación dirigida al Ministro de Desarrollo de entregarle al FOGAFIN el manejo de la cartera hipotecaria en mora de estas entidades, como de facilitar, a través de la refinanciación de estos compromisos, entregando si se quiere a las mismas entidades el manejo de la cartera refinanciada, la recuperación financiera del sistema de financiación de vivienda de interés social.

El FOGAFIN, creado por la Ley 117 de 1985 tiene dentro de sus funciones la compra de activos improductivos. Hasta septiembre de 1987 el Fondo había realizado operaciones por valor de \$ 277.068 millones discriminadas éstas en préstamos, aportes de capital, transferencias, compra de acreencias y garantías. El origen de los recursos utilizados por el FOGAFIN era el siguiente: emisión (36.3%), café (25.3%), encajes (20%), operaciones de mercado abierto (16.3%) y otras fuentes de menor cuantía(5).

No deja de resultar paradójico que precisamente en momentos en que se discutía la negativa del Ministerio de Hacienda a la propuesta de los ponentes en el seno de las Comisiones Terceras Conjuntas, se

conocía públicamente un nuevo aporte del Fondo a la capitalización del Banco del Comercio por valor de \$ 14.000 millones y el Ministro de Hacienda explicaba que esta financiación se haría sin acudir a recursos de emisión que era precisamente el argumento, respetable por cierto, utilizado por algunos miembros de la Subcomisión para oponerse a la figura sugerida por los ponentes(6).

Esta claro para los ponentes que medidas como la sugerida podrían evitarse si el Gobierno Nacional asumiera su compromiso indeclinable de financiar en forma subsidiada la vivienda de interés social a través de transferencias presupuestales o de otras figuras de bajo costo, como ya lo ha comenzado a hacer en el caso del ICT al variar la base de las inversiones financieras. Subsisten sin embargo el gravísimo problema social de la cartera del BCH para no hablar de la que actualmente comienza a golpear el estado de pérdidas y ganancias del sistema de valor constante. Cualquier esfuerzo que se realice por reorganizar administrativa y financieramente las entidades encargadas de la obligación de construir viviendas de interés social chocará con la imposibilidad de los deudores de atender en términos y condiciones comerciales sus compromisos hipotecarios. Así lo destaca el informe de consultoría preparado para el ICT cuando señala que "es evidente que el mercado en forma autónoma no está en capacidad de ofrecer soluciones de vivienda al alcance de los estratos más pobres. Esta limitación se desprende principalmente de que dichos estratos carecen de suficiente capacidad de pago, el recuado de las cuotas correspondientes no puede hacerse a costos comerciales o porque las dos condiciones se cumplen simultáneamente. Lo anterior conduce a la necesidad de establecer un subsidio que les permita a estos estratos tener acceso a soluciones de vivienda adecuadas y aceptables"(7).

2. Reestructuración de cartera.

Otra posibilidad de actuar a través de la cartera la constituye la reestructuración misma de la cartera existente. En este sentido es ampliamente constructiva la experiencia reciente del Fondo Nacional de Ahorro, contenida en el Acuerdo 532 de 1987 de su Junta Directiva y en la Resolución 00390 de su Director, reglamentaria de la anterior. El Fondo realizó un detenido estudio de la situación de su cartera encontrando que a mayor tasa de interés, el índice de mora era mayor, que la mora promedio era de 25 meses, que en muchos casos los deudores morosos habían comprometido hasta el 38% de sus ingresos mensuales y que muchos de ellos habían llegado al punto de no retorno(8). A partir de esta realidad, el Fondo, siguiendo el principio de "no importa cuánto me deba, por qué concepto, ni desde hace cuánto", formuló una inteligente política de reestructuración voluntaria de su cartera definiendo un nuevo marco de condiciones para sus créditos (tasas de interés, plazos, capacidad de pago, abonos de cesantías e incrementos anuales de la cuota) y a través de la figura de novación de los contratos originales de mutuo con los deudores planteó toda una política de reestructuración mediante la autorización al Director para:

- a) Extender plazos;
- b) Refinanciar saldos de capital;
- c) Capitalizar intereses (podría complementarse con condonaciones en casos excepcionales), todo ello dentro del marco general de no exceder la verdadera capacidad contributiva del usuario ni unas condiciones preestablecidas de lo que podría considerarse como un sistema subsidiado de financiación de viviendas de interés social. Los resultados de esta política están a la vista en el anexo al presente informe.

5.b. Instrumentos tributarios.

1. El impuesto a la plusvalía urbana.

La Subcomisión estudió la posibilidad de aplicar un tributo que gravará el mayor valor de la tierra producido por decisiones del Estado, como el cambio de perímetro (tierra rural a tierra urbana), los cambios de uso (uso residencial a uso comercial por ejemplo) y los cambios de densidad (posibilidad de construir en altura). El concepto de plusvalía difiere fundamentalmente del concepto de valorización en la medida en que mientras este último expresa una contribución que se paga por una obra concreta cuyo valor se reparte entre un universo de potenciales beneficiarios, el de plusvalía expresa un mayor valor producido por una "decisión administrativa" que no corresponde ni a un fenómeno de mercado ni tampoco a un hecho real de mayor valor. Este impuesto, conocido como "tasa de urbanización" de Francia y "development land tax" en Inglaterra es considerado en muchos países como el camino más progresivo para gravar la tierra urbana. Los problemas que se anotan para su implantación se refieren a la dificultad de establecer la diferencia de valor entre el momento en que se produce el hecho valorizable y el momento anterior y su probable efecto en el desestímulo de políticas densificadoras de vivienda, especialmente en proyectos de renovación urbana.

2. Impuesto de estratificación socioeconómica.

Siguiendo la filosofía del antiguo impuesto de "renta de goce", el impuesto de estratificación socioeconómica busca gravar la vivienda suntuaria distinguiendo entre distintos tipos de estratos y dentro de estos, distintos tipos de viviendas. Un concepto adicional de características físicas de dotación de viviendas por estrato y condiciones de servicios públicos complementaría el criterio inicial. Como problemas se anotan los relacionados con la estratificación misma (no siempre

coincidente con la realidad social de cada centro urbano) y el que quedarían por fuera áreas construidas de comercio, industria, etc.

3. Sobretasa del impuesto predial.

La Subcomisión igualmente analizó la posibilidad de aumentar la tasa del impuesto predial estableciendo una sobretasa parecida a la que en el año de 1960, en desarrollo de la Ley 81 del mismo año, se denominó "impuesto de acción urbana". Sin embargo, este instrumento fue descartado pues ya los municipios, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 14 de 1983, tienen facultades para elevar el impuesto predial cuando se trate de castigar fiscalmente lotes urbanizables o edificables no urbanizados ni edificados.

4. Eliminación de la exención del IVA para el cemento e impuesto al acero.

Se estudió igualmente la propuesta de gravar con el IVA el cemento y adoptar un nuevo impuesto para el acero y canalizar los fondos así obtenidos hacia la financiación del ICT. Las condiciones de producción del acero y el cemento son totalmente distintas, por lo cual el análisis de la Subcomisión se concretó simplemente a la eliminación de la exención del gravamen del IVA para el cemento. La producción de cemento muestra un favorable comportamiento que se espera ver reiterado en los próximos años. La incidencia, directa e indirecta del precio del cemento sobre el precio final de la vivienda de interés social, no es muy significativa. En efecto, como se desprende de un estudio elaborado por el ICT sobre el particular: "analizando los tipos de solución de vivienda se puede concluir que para las viviendas populares (con valor de venta inferior a los 1.300 UPAC) pueden consumir entre 0 y 170 kilogramos de cemento por metro cuadrado, incluyendo el total consumido directa o indirectamente en todas las obras de urbanismo y construcción de vivienda. Los contenidos totales del cemento se encuentran entre 3.9 y 9.7 toneladas por solución que valoradas al precio del cemento representan entre 5% y 6.6% del valor de la vivienda" (9). A partir de estos datos, es posible estimar que la eliminación de la exención del IVA del 10% por ejemplo aumentaría el valor de una solución mínima en \$ 9.947, esto es, en el 0.58% del precio final de la vivienda. Si a ello se agrega que las sumas recaudadas por la eliminación de la exención irían directamente a financiar proyectos sociales de vivienda, es claro que el evidente efecto regresivo de la medida se atenuaría considerablemente en términos sociales. En un escenario normal, el cobro del IVA al cemento produciría \$ 9.052 millones en 1988, \$ 12.099 millones en 1989 y \$ 16.172 millones en 1990 (10). Frente a las críticas formuladas a la eliminación de la exención, especialmente por CAMACOL (11), conviene anotar que la regresividad de los impuestos indirectos debe ponderarse de acuerdo con los niveles de consumo social por estratos y que las diferencias en el precio final no alterarían sustancialmente la capacidad exportadora de la industria cementera, a menos que esté exportando a pérdida, caso en el cual el efecto de la medida no sería ni marginalmente significativo.

5. Impuesto de urbanización y construcción.

Con el mismo interés la Subcomisión conoció la propuesta de asimilar la experiencia desarrollada en Cartagena para gravar con una suma fija, variable por estratos, cada metro construido en nuestros centros urbanos. Aunque la propuesta, en su esencia, realizaba el mismo concepto de captación de plusvalía sugerido anteriormente, se comentó sobre ella que, aunque aplicable a ciudades como Cartagena, se convertiría en un verdadero impuesto a la actividad constructora, especialmente de vivienda, en otras ciudades, desestimulando la densificación de las mismas en forma directa.

5.c. Instrumentos valores.

Se analizaron algunas propuestas de creación de "instrumentos valores", concretamente:

1. Bonos para adquisición de tierras.

Siguiendo los mismos principios de la Reforma Agraria y para el efecto de atender la adquisición de tierras, en los términos y condiciones previstos en el proyecto, se planteó la necesidad de contar con Bonos de Deuda Pública, con vencimientos hasta de ocho años, exentos y garantizados por la Nación. Estos bonos serían autorizados en su emisión por el Ministerio de Hacienda, previo concepto de la Comisión Interparlamentaria de Crédito Público.

2. Bonos de Deuda Pública Municipal.

Así mismo, se planteó la posibilidad de expedir Bonos de Deuda Pública Municipal, previa autorización de los Concejos Municipales, igualmente exentos, reglamentados en su cuantía, interés, plazos y formas de redención por el Gobierno Nacional. Estos títulos tendrían una especial aplicación en la financiación de proyectos de renovación o remodelación urbanas. No es tan clara la posibilidad de endeudamiento municipal. Aunque la deuda pública municipal no representa más del 17% de la deuda pública colombiana, las condiciones en que está pactada la hacen particularmente gravosa para las finanzas municipales. En efecto, en el año de 1988 los municipios deberán pagar por el servicio de su deuda US\$ 390 millones cuando las expectativas de ingresos apenas llegan a US\$ 264 millones (12). Es claro, así, que en estas condiciones y sin tener en cuenta la precariedad del mercado de capitales de la mayor parte de los municipios colombianos, los bonos

de deuda municipal encontrarían graves dificultades para ser colocados.

5.d. Instrumentos de concertación.

1. Reintegro y asociación de tierras.

El proyecto contempla la posibilidad de contar con el aporte de los particulares en el desarrollo de tierras a través de novedosas figuras como la reintegración de tierras, que permite la urbanización o edificación de inmuebles mediante acuerdos de concertación entre el Estado y los particulares, o la asociación de tierras que hace posible la división y subdivisión de predios para conformar nuevas unidades que faciliten su remodelación o desarrollo. El término de readaptación y consolidación de tierras urbanas "se utiliza para designar proyectos que tienen como objetivo la conversión de terreno rural en lotes para edificaciones urbanas o proyectos para recuperar zonas urbanas en deterioro o redesarrollar zonas urbanas inadecuadamente explotadas" (13).

2. Reorganización administrativa del sistema de vivienda de interés social.

No menos importante en este análisis resulta la necesidad de reorganizar administrativamente entidades como el como el ICT y el BCH para ajustarlas a las nuevas exigencias contenidas en el proyecto mismo. Un avance en este sentido existe en el proyecto de reestructuración del Ministerio de Desarrollo actualmente a consideración de la honorable Cámara de Representantes.

6. Alternativas sugeridas.

Después de estas consideraciones, el Gobierno Nacional conjuntamente con los ponentes se permiten recomendar el estudio de las siguientes alternativas de financiación algunas de las cuales ya están contenidas en el proyecto estudiado por la Subcomisión designada por las Comisiones Terceras:

a) Establecimiento de límites para la construcción de viviendas de interés social por parte del BCH y el ICT así: para el BCH, el 70% de las soluciones que financie, descontando las operaciones del FFDU. Para el ICT, hasta 100 salarios mínimos.

b) Eliminación de la exención que hoy beneficia al consumo de Cemento; 10% que entrará directamente al fisco nacional, con la obligación para éste de efectuar un traslado presupuestal anual no inferior al 150% de dichos ingresos y condicionando la parte que de este recaudo se traslada a los municipios a que se destine a programas de vivienda popular en dichos municipios a través de los Fondos de Vivienda Obrera establecidos en la Ley 61 de 1936.

c) Adopción del Impuesto a la Plusvalía urbana, obligatorio para las ciudades mayores de 500.000 habitantes, opcional para las demás, que graven el mayor valor por cambios de perímetro, uso y densidad en predios de extensión superior a los 1.000 metros cuadrados.

d) Obligación para el ICT y el BCH de reestructurar su cartera hasta ajustarla a los términos previstos en la ley de reforma urbana, mediante refinanciación de saldos, capitalización o condonación de intereses y nuevas condiciones de amortización.

e) Obligación para el FOGAFIN de refinanciar la cartera morosa social del BCH sin recurrir a emisión y devolverla al Banco para su manejo.

f) Expedición de Bonos de Deuda Pública para la compra de tierras urbanas en los mismos términos y condiciones previstos para la Reforma Agraria.

g) Autorización de expedición de Bonos de Deuda Pública Municipal para programas de financiamiento directo de los municipios.

h) Consagración de las figuras de Reintegro y Asociación de Tierras y Remodelación Urbana, como formas de desarrollo y financiación concertada de proyectos urbanos.

i) Consagración de la reorganización administrativa del ICT y el BCH para consagrar el "sistema nacional de financiación de vivienda de interés social".

Atentamente,

Ernesto Samper Pizano

Aurelio Irigorri Hormaza.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) Fernando Sánchez; Memorando Fundación para el Desarrollo Popular, agosto de 1988. "Estado actual del déficit de vivienda de interés social".
- (2) Rodrigo Villamizar y Alvaro González; Memorando. "El déficit de vivienda social". Agosto 30 de 1988.
- (3) Informes del ICT sobre: "Consultoría sobre alternativas para la recuperación financiera del ICT", Ricardo Sala, septiembre 21 de 1988. DNP: "Evaluación y programas de inversión del ICT", mayo 17 de 1988. ICT: "Saldos deuda", septiembre ... de ... 1988. "Cartera hipotecaria", ICT, septiembre de 1988.
- (4) Carta del Ministro de Hacienda, doctor Luis Fernando Alarcón al Ministro de Desarrollo, doctor Carlos Arturo Marulanda, 27 de septiembre de 1988.
- (5) "El apoyo del Estado al sector financiero en su reciente crisis: Recursos dirigidos y costos asociados". Luis F. Delgado y Pablo Roda.
- (6) Transcripción Intervención del Ministro de Hacienda, doctor Luis Fernando Alarcón en la Comisión Tercera del Senado sobre el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras.
- (7) Sala, op. cit.
- (8) "Documento preliminar sobre la situación de cartera del FNA", Sergio Rodríguez Azuero.
- (9) "Gravamen del cemento y el acero", Instituto de Crédito Territorial, 1988.
- (10) Ibidem.
- (11) Carta de CAMACOL, octubre 5 de 1988.
- (12) "Los municipios, la deuda, y el crédito", Rodrigo Villamizar.
- (13) "Readaptación de Tierras: Una aproximación diferente a la financiación del proceso urbanístico". Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

al Proyecto de ley número 74/88-Cámara y número 143/88 Senado, "por la cual se expiden normas sobre pensiones".

Honorables Senadores:

A medida que aumentan el promedio de vida de los habitantes y la participación de la denominada tercera edad en el conjunto poblacional, ésta debe ser mejor atendida por la sociedad y el Estado.

Como parcial respuesta a tal imperativo, debería interpretarse el proyecto cuya ponencia pongo en consideración de los honorables Senadores.

Fue en la Comisión 7ª del Senado donde al principio de esta legislatura nos reunimos el señor Ministro del Trabajo, doctor Juan Martín Caicedo, el señor Viceministro, doctor José Noé Ríos, los gerentes del área de la Seguridad Social, los Presidentes de las Comisiones Séptima de Senado y Cámara, doctor Hernando Suárez Burgos y el suscrito, algunos parlamentarios autores de proyectos sobre la materia o con vivo interés en el tema, como los doctores, Ernesto Samper Pizano, María Cristina Ocampo y Sergio Martínez.

En dicha reunión se concluyó que es conveniente recoger en un sólo proyecto los aspectos más destacados y realistas de las diferentes propuestas, incorporándolas al pliego de modificaciones, que en la Cámara debía por entonces hacerse al número 74 de 1988, presentado por el señor Ministro de Trabajo, doctor Juan Martín Caicedo Ferrer.

También esta ponencia se encuentra antecedida por un sinnúmero de encuentros con asociaciones de pensionados, particularmente en Bogotá, Bucaramanga y Medellín; con los directores de las Cajas de Previsión Social de varios departamentos; con gerentes de Cajas de Compensación y Presidentes de los respectivos gremios, etc.

Panorama de la Tercera Edad

De la ilustrativa tesis de grado en Derecho, titulada Gerontología y Seguridad Social, presentada por Luz María Marín Marín en la Universidad Autónoma Latinoamericana de Medellín, se pueden extraer algunas cifras y proyectarlas al total nacional, que dan cuenta de la precaria situación de la tercera edad.

Como consecuencia de los avances de la salud, la expectativa de vida de los colombianos ha pasado de 47 años en 1945 a 63 en la actualidad.

El total del subgrupo poblacional se calcula en 4 millones, de los cuales el 15% disfrutan de alguna pensión, el 1% están amparados por la beneficencia pública y privada, y el 84% se encuentran absolutamente marginados de los sistemas de protección.

Crítico es lo referente a vivienda, nutrición y disponibilidad de ingresos.

Si bien el impacto de este proyecto es apenas en un bajo porcentaje de la tercera edad, justamente el correspondiente a pensionados, de todos modos en algo alivia su preocupante grado de indigencia.

Aspectos Excluidos

Tal cual se explicará en la ponencia al proyecto 110, que versa sobre el tema, se han dejado por fuera muchas justas aspiraciones de los pensionados, unas por razones jurídicas y otras por argumentos económicos, pues su cumplimiento presente y en el futuro previsible sería imposible, ante lo cual su adopción sólo sería motivo de nuevas frustraciones.

Explicación del Articulado

Del artículo primero se infiere que todas las pensiones de todos los pensionados se reajustarán en la fecha y en el porcentaje en que sea incrementado el salario mínimo mensual.

Así es que en armonía con la Ley 4ª de 1976, cobija a los pensionados de los sectores público y privado, sin excepción de ninguna naturaleza. En el primero contiene los niveles nacional, departamental, distrital, municipal, intendencial, comisarial, descentralizado, oficial y semifiscal. En el segundo a los pensionados a cargo del ISS o de los empleados particulares.

Beneficia a todas las pensiones, incluidas las sustituidas y las de incapacidad permanente parcial, eliminando el régimen especial que para estas últimas establece el artículo 3º de la Ley 4ª de 1976.

Al acoger como índice de reajuste el 100% del que se utilice para la variación del salario mínimo, se le pone fin a la tendencia de aproximación al salario mínimo, o de pérdida de capacidad adquisitiva frente a éste, que se marca en todas las pensiones que le son superiores. De esta manera comienza a atenderse el clamor que reclama el recorte de la distancia entre el salario base y el recorrido histórico de la pensión. Subyace a lo anterior un principio, ajeno a nuestras normas y a la realidad socioeconómica prevaleciente, que predica que la pensión debe subvenir a la subsistencia congrua del titular, determinada por el nivel de trabajo donde la obtuvo. Ojalá al incorporarlo, iniciemos la eliminación del hecho arcaico de regular pensiones induciéndolas a la pauperización, que es lo mismo que conducirlas al valor de un salario mínimo, que realmente no garantiza los ingresos requeridos para satisfacer el mínimo vital necesario.

Con la precisión de que el reajuste se hará cada que se incremente el salario mínimo, se obvia el problema que surge cuando no coincide la fecha de aplicación de este último, con la terminación del período anual que exige la Ley 4ª para que proceda el nuevo ajuste pensonal.

La legislación anterior, aún vigente, únicamente permite que los ingresos pensionales se modifiquen anualmente. A la luz de la norma nueva ello se haría automáticamente con el salario mínimo.

Realmente el artículo segundo trae como novedad la disminución del tope máximo del valor de las pensiones: Se reduce de 22 a 15 veces el salario mínimo, pero para los que se causen con posterioridad a la vigencia de la norma.

Es importante anotar que el principio de exigir que no existan pensiones inferiores al salario mínimo, es repetitivo de lo ya consignado en el artículo segundo de la Ley 4ª, con excepción de las pensiones por incapacidad permanente parcial, que por primera vez quedan sometidas a tal límite.

La extensión de los casos de sustitución propuesta en el artículo 3º es de elemental justicia.

Ha mantenido nuestra legislación la tara machista consistente en que mientras faculta la sustitución vitalicia en beneficio de la viuda, para el viudo es sólo temporal y por un período de 5 años. La Ley 171 de 1961, dispuso que para ambos fuese de 2 años. Más adelante, el Decreto 435 de 1971, en desarrollo de la Ley 20 de 1970, elevó el término a 5 años. Se alega que esta ampliación dejó por fuera a los varones. Después, la Ley 33 de 1973, ordenó el alcance vitalicio para la cónyuge superviviente. Continuó marginado el cónyuge, aunque alguna jurisprudencia ha sostenido lo contrario, discriminación que pretende corregir el proyecto al consagrar la sustitución vitalicia también en su favor. De idéntica forma la extiende al compañero o compañera permanente, a los hijos menores o inválidos, y a los padres o hermanos inválidos que dependan económicamente de él. Las reglas de concurrencia propuestas están bien concebidas.

También se beneficiarán los titulares de la extensión con la norma de la Ley 12 de 1985, que consagra la pensión para algunos herederos del trabajador o del empleado oficial, que falleciera después de completar el tiempo de servicio, pero antes de cumplir la edad requerida.

Estos nuevos órdenes quedan incluidos dentro de los posibles destinatarios del traspaso de la pensión, normado en la Ley 44 de 1980.

El artículo 4º incorpora al grupo de posibles beneficiarios de la pensión especial de la Ley 126 de 1985, a los padres o hermanos inválidos, que dependan económicamente del empleado de la Rama Jurisdiccional o del Ministerio Público, que falleciere en las condiciones legalmente establecidas. Disposición ésta que tendría efectos retroactivos, seguramente pensando en el holocausto del Palacio de Justicia y del Procurador Carlos Mauro Hoyos.

El artículo 6º obliga a las Cajas de Compensación a prestarle a los pensionados que voluntariamente se afilien, los servicios ofrecidos a los trabajadores activos, con exclusión del subsidio en dinero.

El derecho de afiliación protege al pensionado sin considerar que hubiera o no estado vinculado a la Caja durante el período de trabajo activo.

Se define una cotización máxima del 2% del valor de la mesada, teniendo en cuenta que representaría la mitad, o menos del 4% que se paga por los trabajadores activos, con lo que presumimos puedan ser suministrados los servicios.

Los estudios efectuados demostraron que una eventual afiliación obligatoria, con subsidio monetario y servicios, cotización del 4% de la pensión, generaría durante el primer año un déficit cercano a 5.000 millones, irresistible para las Cajas, por lo que fue necesario desistir de lo que sería una justa conquista para los jubilados. Semejante resultado produciría el pago del subsidio monetario, al que tuvimos que renunciar, porque en el régimen adoptado, de afiliación voluntaria a criterio del pensionado, no se daría la compensación, sin la cual las Cajas no disponen de los recursos para pagarlo.

El efecto práctico del artículo 5º, es armar a las Cajas de Compensación, con el derecho de que gozan las asociaciones de pensionados, consistente en que pueden recaudar sus cuotas a través de las empresas, entidades o patronos que satisfacen pensiones.

El derecho a que se reconozca la pensión de jubilación y no otra, sumando los tiempos de cotización en los sectores público y privado, que estipula el artículo 7º, recoge una vieja aspiración del pueblo colombiano, defendida ampliamente por el ex Presidente Alfonso López Michelsen en la campaña de 1982.

El párrafo obliga a sujetarse al viejo sistema, a quienes tengan al momento de la vigencia de la nueva ley, 10 o más años de afiliación a una o varias entidades, y 50 o más de edad, si es varón, o 45 o más si es mujer. Se ha expresado, que la causa es abrirle "un período de respiro", particularmente al Instituto de los Seguros Sociales, durante el cual tomaría las previsiones para la adecuada asunción de la responsabilidad.

El inciso segundo reconoce la amplia potestad reglamentaria que debe residir en el Gobierno, a efectos de hacer las definiciones de detalle a un tema que involucra tantos aspectos técnicos y financieros. El carácter oficial de las entidades comprometidas allanará la tarea, que de entrada no será fácil, dada la armazón a implementarse entre entidades con tantas diferencias como el ISS y las Cajas de Previsión.

Procura el artículo 8º que al pensionado se le paguen sus mesadas, desde el instante mismo del reconocimiento de la nueva condición, que debe coincidir con la fecha de dejación del cargo que desempeñaba. A tan elemental aspiración se opone la situación de las Cajas de Previsión, obstáculo que ha

sido a los intentos de imponer un mecanismo de sanciones por mora, defensivo del pensionado.

El artículo 9º aclara dos aspectos básicos para la reliquidación reclamada por las personas pensionadas, o con derecho a pensión, que no se hayan retirado del sector público. Son a saber:

a) La reliquidación se efectuará tomando como base el salario promedio del último año de servicio, siempre que durante el período se haya aportado al ente de previsión social, y

b) No tendrá efectos retroactivos sobre mesadas canceladas previamente.

De manera expresa e inequívoca el artículo 10 dispone que los derechos de la ley y de las convenciones consagradas en favor de los pensionados, se reconozcan a quienes se sustituyan en el disfrute de las pensiones. Conviene ilustrar la declaración, aseverando a título de ejemplo, que el índice de reajuste contemplado en el artículo 1º, se aplicará a las pensiones sustituidas.

Del artículo 11 se colige que esta ley determina un mínimo de derechos para todos los pensionados de Colombia. De regreso al ejemplo, se leerá que a ningún pensionado se le podrá negar válidamente el derecho de reajuste de su pensión, que se hará aplicándole la totalidad del índice de variación del salario mínimo.

Finalmente, debe quedar en claro que el alcance de la norma no puede desmejorar las conquistas superiores y anteriores de los pensionados.

Comentarios Finales

Resulta evidente que uno de los logros principales de esta norma, cual es la adopción de un instrumento de reajuste pensonal más justo y sencillo, no beneficia en principio a las pensiones de valor equivalente al salario mínimo, pues a pesar de los irrisorios incrementos formales, han estado protegidos por las disposiciones antiguas, que prohíben pensiones inferiores a la cuantía de aquél. A contrario sentido, el avance es sustancial para las de incapacidad permanente parcial.

Desde luego que la oportunidad de las elevaciones, se constituye en una anhelada reivindicación del universo pensonal.

Además de que la totalidad se mejora con el resto del articulado, es de resaltar el buen punto que se obtiene para las clases medias. En adelante percibirán que sus pensiones mantendrán un valor constante en términos de salario mínimo, y una diferencia con respecto al sueldo del empleo que causó la pensión, semejante a la establecida al momento del reconocimiento. Si esto fallara, sería porque el sueldo se aumentó con un porcentaje diferente al índice de modificación del salario mínimo, nunca más porque las variaciones pensionales se queden por debajo de las que en él ocurran.

Es de la mayor importancia que el Gobierno y el Parlamento estudien una revalorización, o un reajuste, así sea éste por una sola vez, de aquellas reconocidas con anterioridad a 1976. Previamente fueron a la Ley 4ª, registran valores paupérrimos y distancias abismales con los ingresos que actualmente perciben quienes ocupan los puestos de trabajo, o los equivalentes a aquéllos que las causaron.

El costo de este proyecto es el siguiente:

	1989	1990
	millones de pesos	millones de pesos
Cajanal	1.992	
ISS	596	756

Ambas entidades han manifestado su conformidad. Parte de la diferencia se explica porque en el ISS el 91% de las pensiones están en el nivel del salario mínimo y en Cajanal tan sólo el 20%.

La imposibilidad de acumular la totalidad de información, impidió precisar el costo para las Cajas de los departamentos y municipios. Son más de 240 que soportan dificultades financieras. Carecen de reservas y requieren urgentes medidas de alivio, que podrían ser objeto de las modificaciones que ya se están ambientando a los regímenes territoriales.

Un sondeo parcial nos permitió concluir que la inmensa mayoría de las pensiones que satisfacen aquéllas están en el salario mínimo, circunstancia que amortigua el costo adicional.

Este proyecto es bueno, saludable y mínimo. Debe el país hacer el esfuerzo de costearlo.

Agradezco las luces de la señora Vicepresidenta de la Comisión, honorable Senadora Olga Duque de Ospina, quien como ponente coadyuvante ha aportado su magnífica experiencia en la materia.

Hago votos para que la norma contribuya a crear el ambiente de paz que demanda la Patria, por la vía de mejorar los ingresos de quienes menos reciben, y de apuntar el objetivo de tener una clase media en camino de consolidación, firme pilote de la democracia.

Proposición

Désele primer debate al Proyecto de ley número 74/88 Cámara y número 143/88 Senado, "por la cual se expiden normas sobre pensiones".

De los honorables Senadores,

Alvaro Uribe Vélez
Senador ponente.

Bogotá, D. E., 3 de noviembre de 1988.

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

al proyecto de ley número 105 de 1988, "por medio de la cual se aprueba el Tratado de Institucionalización del Parlamento Latinoamericano suscrito en la ciudad de Lima el 16 de noviembre de 1987".

Señor
Presidente y honorables Senadores:

El honorable Senador Edmundo López Gómez, Presidente de la Comisión Segunda, me ha conferido el honor de rendir la ponencia en relación con el proyecto de ley número 105 de 1988.

El 10 de diciembre de 1964, en la ciudad de Lima, Perú, se llevó a cabo la reunión de la Asamblea Constitutiva del Parlamento latinoamericano convocada por iniciativa del Congreso del Perú y se hicieron presentes 160 Parlamentarios de trece Repúblicas Hispanoamericanas: Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, El Salvador, Guatemala, Panamá, Paraguay, Perú, Uruguay, Venezuela y Nicaragua.

El Parlamento Latinoamericano aglutina alrededor de 100 partidos políticos de todas las ideologías y han pertenecido a él todas las naciones hispanoamericanas excepción hecha de Haití y hoy no se encuentran representadas Chile, Haití y Surinam.

La Junta Directiva del Parlamento Latinoamericano llegó a la conclusión de que debía proceder a la institucionalización del mismo como algo esencial para fortalecerlo y con ese propósito, inició el estudio de un proyecto de Tratado Internacional.

Dentro de este orden de ideas y con ocasión de la iniciación del período presidencial del actual Gobierno colombiano, en el mes de agosto de 1986, fue sometido a consideración de los gobiernos el proyecto de tratado aludido y varios Jefes de Estado rubricaron un documento titulado "Expresión de Apoyo" de las Repúblicas Hispanoamericanas a la Institucionalización del Parlamento Latinoamericano. Este documento manifiesta una solidaridad completa con las finalidades que inspiran la acción del Parlamento Latinoamericano y se manifiesta la decisión de aprobar el Tratado Internacional que lo institucionalice como foro político pluralista de la integración Hispanoamericana.

En una etapa posterior se llevó a cabo la reunión de los Cancilleres del Grupo de los Ocho —Argentina, Brasil, Colombia, México, Panamá, Perú, Uruguay y Venezuela—, en la ciudad argentina de San Carlos de Bariloche el día 16 de abril de 1987 y en estas reuniones, los señores Cancilleres tuvieron a bien prestar atención a las solicitudes de los legisladores de sus países y decidieron promover deliberaciones e intercambio de opiniones entre los Poderes Ejecutivo y Legislativo de cada país, para llegar finalmente a una reunión de las Cancillerías con el fin de sacar conclusiones acerca del proceso de institucionalización del Parlamento Latinoamericano.

Así las cosas, y con el estímulo de los Cancilleres del Grupo de los Ocho, se auspició una reunión de estudios técnicos entre representantes de los países integrantes del Parlamento Latinoamericano para continuar con el análisis de los términos del Tratado Internacional y se designó a Cartagena de Indias, Colombia, como sede para esta reunión.

Los delegados de las Cancillerías de los 16 países hispanoamericanos cuyos congresos integran actualmente el Parlamento Latinoamericano, se reunieron en Cartagena de Indias durante el mes de septiembre de 1987 y como resultado de sus deliberaciones se suscribió un Acta en la que se deja constancia de la muy importante contribución hecha por los técnicos de las Cancillerías sobre el texto del Proyecto de Institucionalización del Parlamento Latinoamericano, que se define como un organismo regional permanente y unicameral, constituido por los Congresos o Asambleas Legislativas Nacionales de los Estados partes democráticamente constituidos en América Latina.

El Parlamento Latinoamericano tiene entre sus objetivos fundamentales, entre otros:

Fomentar el desarrollo económico y social integral de la Comunidad Latinoamericana.

Defender la plena vigencia de la libertad.

Luchar en favor de la cooperación internacional.

Contribuir a la afirmación de la paz, la seguridad y el orden jurídico internacional.

Difundir la actividad legislativa de sus integrantes.

Apoyar la constitución y fortalecimiento de Parlamentos Subregionales.

El Parlamento Latinoamericano, por otra parte, tiene una estructura conformada por una Asamblea, que es el órgano supremo, una Junta Directiva, las Comisiones Permanentes y la Secretaría General.

El Tratado contiene además cláusulas que buscan el afianzamiento de la integración regional, como muy bien se dice en el preámbulo al declarar que la participación de los pueblos latinoamericanos, representados en sus Parlamentos Nacionales, que reflejan legítimamente la diversidad de sus corrientes políticas e ideológicas, es una garantía que reafirma el fundamento democrático de la integración latinoamericana.

El futuro del sistema democrático en nuestro continente aparece cercado de una serie de peligros inculcables y en la perspectiva del porvenir de nuestros pueblos, amantes de la libertad y de la democracia representativa, Colombia debe ocupar hoy, como lo ha hecho siempre en el pasado, su histórica posición como Nación decidida a mantener la vigencia de esos valores tutelares que nos legaron los Padres Fundadores

de la nacionalidad y que nos permite disfrutar de los bienes inigualables constituidos por el disfrute de la libertad y la democracia. El pueblo colombiano que se honra en el concierto de las naciones latinoamericanas por su bien conocida fidelidad e intransigencia en defensa de sus libertades democráticas y de las instituciones republicanas, ha dado noble ejemplo a través de los tiempos de su decisión inmodificable de fortalecer la estructura democrática que la Nación se ha dado y sus pluralistas tendencias ideológicas se expresan libremente en nuestro Congreso. Y por todas estas razones, Colombia debe destacarse una vez más en su misión de consolidar en nuestro continente el sistema democrático que garantice la expresión libre de los pueblos ajena al fraude y a la violencia para contribuir así a consolidar los perfiles democráticos del Continente que deben señalarle al mundo que los Congresos de Latinoamérica o sus Asambleas Nacionales representan la expresión soberana de la voluntad popular de todas las naciones, que unidas en la institución llamada Parlamento Latinoamericano señalan también que nuestra América es el Continente de la libertad auténtica para los pueblos a través del imperio del sistema democrático ejercido sin fraude para que así, sea siempre el resultado de los más hondos y sentidos anhelos de nuestro Continente.

Y como este Tratado Internacional promueve tan elevados propósitos fundamentales en el porvenir para la libertad de América, considero que Colombia debe contribuir a la vigencia del mismo lo más pronto posible para que el Tratado sea un hecho político, concreto y positivo.

Por las razones anotadas, me permito proponer:

Dése primer debate al proyecto de ley número 105 de 1988, "por medio de la cual se aprueba el Tratado de Institucionalización del Parlamento Latinoamericano suscrito en la ciudad de Lima el 16 de noviembre de 1987".

Honorables Senadores, atentamente,

Ignacio Valencia López
Senador Ponente.

Bogotá, 31 de octubre de 1988.

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE

al proyecto de ley número 105 de 1988, "por medio de la cual se aprueba el Tratado de Institucionalización del Parlamento Latinoamericano suscrito en la ciudad de Lima el 16 de noviembre de 1987".

Señor
Presidente y honorables Senadores:

Tengo el honor de rendir la Ponencia para segundo debate en relación con el proyecto de ley número 105 de 1988:

El 10 de diciembre de 1964, en la ciudad de Lima, Perú, se llevó a cabo la reunión de la Asamblea Constitutiva del Parlamento Latinoamericano convocada por iniciativa del Congreso del Perú y se hicieron presentes 160 Parlamentarios de trece Repúblicas Hispanoamericanas: Argentina, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, El Salvador, Guatemala, Panamá, Paraguay, Perú, Uruguay, Venezuela y Nicaragua.

El Parlamento Latinoamericano aglutina alrededor de 100 partidos políticos de todas las ideologías y han pertenecido a él todas las naciones hispanoamericanas excepción hecha de Haití y hoy no se encuentran representadas Chile, Haití y Surinam.

La Junta Directiva del Parlamento Latinoamericano llegó a la conclusión de que debía proceder a la institucionalización del mismo como algo esencial para fortalecerlo y con ese propósito, inició el estudio de un proyecto de Tratado Internacional.

Dentro de este orden de ideas y con ocasión de la iniciación del período presidencial del actual Gobierno colombiano, en el mes de agosto de 1986, fue sometido a consideración de los gobiernos el Proyecto de Tratado aludido y varios Jefes de Estado rubricaron un documento titulado "Expresión de Apoyo" de las Repúblicas Hispanoamericanas a la Institucionalización del Parlamento Latinoamericano. Este documento manifiesta una solidaridad completa con las finalidades que inspiran la acción del Parlamento Latinoamericano y se manifiesta la decisión de aprobar el Tratado Internacional que lo institucionalice como foro político pluralista de la integración hispanoamericana.

En una etapa posterior se llevó a cabo la reunión de los Cancilleres del Grupo de los Ocho —Argentina, Brasil, Colombia, México, Panamá, Perú, Uruguay y Venezuela—, en la ciudad argentina de San Carlos de Bariloche el día 16 de abril de 1987 y en estas reuniones, los señores Cancilleres tuvieron a bien prestar atención a las solicitudes de los legisladores de sus países y decidieron promover deliberaciones e intercambio de opiniones entre los Poderes Ejecutivo y Legislativo de cada país, para llegar finalmente a una reunión de las Cancillerías con el fin de sacar conclusiones acerca del proceso de institucionalización del Parlamento Latinoamericano.

Así las cosas, y con el estímulo de los Cancilleres del Grupo de los Ocho, se auspició una reunión de estudios técnicos entre representantes de los países integrantes del Parlamento Latinoamericano para continuar con el análisis de los términos del Tratado In-

ternacional y se designó a Cartagena de Indias, Colombia, como sede para esta reunión.

Los delegados de las Cancillerías de los 16 países hispanoamericanos cuyos Congresos integran actualmente el Parlamento Latinoamericano, se reunieron en Cartagena de Indias durante el mes de septiembre de 1987 y como resultado de sus deliberaciones se suscribió un Acta en la que se deja constancia de la muy importante contribución hecha por los técnicos de las Cancillerías sobre el texto del proyecto de institucionalización del Parlamento Latinoamericano, que se define como un organismo regional permanente y unicameral, constituido por los Congresos o Asambleas Legislativas Nacionales de los Estados partes democráticamente constituidos en América Latina.

El Parlamento Latinoamericano tiene entre sus objetivos fundamentales entre otros:

Fomentar el desarrollo económico y social integral de la comunidad latinoamericana.

Defender la plena vigencia de la libertad.

Luchar en favor de la cooperación internacional.

Contribuir a la afirmación de la paz, la seguridad y el orden jurídico internacional.

Difundir la actividad legislativa de sus integrantes.

Apoyar la constitución y fortalecimiento de Parlamentos Subregionales.

El Parlamento Latinoamericano, por otra parte, tiene una estructura conformada por una Asamblea, que es el órgano supremo, una Junta Directiva, las Comisiones Permanentes y la Secretaría General.

El Tratado contiene además cláusulas que buscan el afianzamiento de la integración regional, como muy bien se dice en el preámbulo al declarar que la participación de los pueblos latinoamericanos, representados en sus Parlamentos Nacionales, que reflejan legítimamente la diversidad de sus corrientes políticas e ideológicas, es una garantía que reafirma el fundamento democrático de la integración latinoamericana.

El futuro del sistema democrático en nuestro continente aparece cercado de una serie de peligros inculcables y en la perspectiva del porvenir de nuestros pueblos, amantes de la libertad y de la democracia representativa, Colombia debe ocupar hoy, como lo ha hecho siempre en el pasado, su histórica posición como Nación decidida a mantener la vigencia de esos valores tutelares que nos legaron los Padres Fundadores de la nacionalidad y que nos permite disfrutar de los bienes inigualables constituidos por el disfrute de la libertad y la democracia. El pueblo colombiano que se honra en el concierto de las naciones latinoamericanas por su bien conocida fidelidad e intransigencia en defensa de sus libertades democráticas y de las instituciones republicanas, ha dado noble ejemplo a través de los tiempos de su decisión inmodificable de fortalecer la estructura democrática que la Nación se ha dado y sus pluralistas tendencias ideológicas se expresan libremente en nuestro Congreso. Y por todas estas razones, Colombia debe destacarse una vez más en su misión de consolidar en nuestro Continente el sistema democrático que garantice la expresión libre de los pueblos ajena al fraude y a la violencia para contribuir así a consolidar los perfiles democráticos del Continente que deben señalarle al mundo que los Congresos de Latinoamérica o sus Asambleas Nacionales representan la expresión soberana de la voluntad popular de todas las naciones, que unidas en la institución llamada Parlamento Latinoamericano señalan también que nuestra América es el Continente de la libertad auténtica para los pueblos a través del imperio del sistema democrático ejercido sin fraude para que así, sea siempre el resultado de los más hondos y sentidos anhelos de nuestro Continente.

Y como este Tratado Internacional promueve tan elevados propósitos fundamentales en el porvenir para la libertad de América, considero que Colombia debe contribuir a la vigencia del mismo lo más pronto posible para que el Tratado sea un hecho político, concreto y positivo.

Por las razones anotadas, me permito proponer:

Dése segundo debate al proyecto de ley número 105 de 1988, "por medio de la cual se aprueba el Tratado de Institucionalización del Parlamento Latinoamericano suscrito en la ciudad de Lima el 16 de noviembre de 1987".

Honorables Senadores, atentamente,

Ignacio Valencia López
Senador Ponente.

Bogotá, 2 de noviembre de 1988.

SENADO DE LA REPUBLICA

Comisión Segunda Constitucional Permanente.

Bogotá, D. E., noviembre 2 de 1988.

Aprobamos el presente informe.

El Presidente,

Edmundo López Gómez.

El Vicepresidente,

Miguel Santamaría Dávila.

El Secretario General,

Jaime Lara Arjona.