



ANALES DEL CONGRESO

ORGANO DE PUBLICIDAD DE LAS CAMARAS LEGISLATIVAS

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

Bogotá, viernes 3 de noviembre de 1989

AÑO XXXII - No. 120

EDICION DE 8 PAGINAS

EDITADOS POR: IMPRENTA NACIONAL

SENADO DE LA REPUBLICA

PROYECTO DE LEY

PROYECTO DE LEY NUMERO 113 SENADO
DE 1989

por la cual se establecen unos aportes del Gobierno Nacional, Ministerio de Educación, para la fundación Rafael Pombo.

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

Artículo 1º A partir de la vigencia fiscal siguiente a la promulgación de la presente ley, el Gobierno incluirá en el proyecto de ley de apropiaciones del presupuesto del Ministerio de Educación Nacional, una partida anual como aporte a los gastos de inversión y funcionamiento de la Fundación Rafael Pombo, institución de carácter educativo y cultural, de derecho privado sin ánimo de lucro, para adelantar sus programas a nivel nacional, regional e internacional.

Artículo 2º La primera partida de que trata el artículo anterior tendrá un valor de ciento cincuenta millones de pesos (\$ 150.000.000), y las siguientes se ajustarán con relación a la cifra inmediatamente anterior en un incremento equivalente al porcentaje anual de variación de índice de precios al consumidor, certificado por el Departamento Nacional de Estadísticas, DANE.

Artículo 3º La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación.

Manuel Francisco Becerra,
Ministro de Educación.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Honorables Senadores:

El Gobierno Nacional se permite someter a su ilustrada consideración el presente proyecto de ley que busca establecer de manera permanente un respaldo presupuestal a las labores que adelanta la Fundación Rafael Pombo. Creada en 1985, como institución de carácter educativo y cultural, de derecho privado sin ánimo de lucro, la Fundación obtuvo su personería jurídica a través de la Resolución número 1796 de fecha 13 de agosto de 1985, emanada del Ministerio de Justicia.

Los conceptos en que fundamenta su acción dentro de la educación no formal y sus enfoques pedagógicos e investigativos, la convierten en una institución cuyos programas y sectores involucrados resultan complementarios y de valioso apoyo para la realización de las estrategias y métodos que viene impulsando el Ministerio de Educación con miras a la universalización de la primaria en el sistema básico formal, la modernización de sus prácticas pedagógicas, la integración cultural dentro de la diversidad regional y el fortalecimiento de la eficiencia y calidad de los servicios prestados por el sistema nacional de educación.

Uno de los principios rectores de ese proceso es el de descentralización. El Ministerio de Educación está siendo objeto de una profunda reestructuración a nivel del sector central, bajo los lineamientos adoptados dentro de la Ley 24 de 1988, con el fin de adaptarse a las nuevas funciones y competencias planteadas. La municipalización del magisterio, lo mismo que lo contemplado en la Ley 58 de 1988 sobre Congreso Nacional de Política Educativa y Juntas Educativas Locales y Seccionales, son también instrumentos que reflejan las características y naturaleza de las profundas transformaciones que los esquemas escolares están protagonizando en nuestro medio.

Esfuerzos que no dependen exclusivamente de la acción gubernamental, en el campo educativo como en otros de trascendental importancia, sino que requieren de los aportes de la iniciativa privada para configurar un sistema de carácter mixto, como ha sido la positiva tendencia de los últimos lustros, en el que la competencia y la investigación entre las diversas instituciones y modalidades educativas mejoran permanentemente sus servicios y se articulan de manera más estrecha a las necesidades y potencialidades re-

gionales y locales, cuya autonomía, como escenarios del desarrollo, tiene respaldo en variadas normas de carácter fiscal administrativo, planificador y político que han venido adoptándose en los últimos años.

De esta forma el sector educativo colombiano por ser uno de los campos fundamentales de inversión social, se ha constituido en un eje rector dentro del Plan Nacional de Desarrollo, estrategia principal del actual gobierno para la eliminación de los niveles críticos de pobreza.

En cumplimiento de estas políticas se han centrado esfuerzos para un nuevo orden social y económico con un proyecto de reforma constitucional. Se han puesto en marcha la descentralización administrativa y la universalización de la primaria; la atención al menor de seis (6) años en la comunidad, acciones todas tendientes al logro de una democracia participativa.

La participación en su más alto sentido pluralista conlleva una permanente interacción entre el Gobierno y el sector privado, razón por la cual el Ministerio de Educación se ha propuesto afirmar experiencias que dinamicen los procesos de transformación nacional.

Es el caso de la Fundación Rafael Pombo, constituida en 1985 como una alternativa de educación no formal, con el objeto de colaborar en el mejoramiento de la calidad de vida del niño colombiano.

El reto de la Fundación consiste en conjugar el carácter fresco y renovador de la institución con un compromiso socio-educativo, que conlleva fundamentos pedagógicos participativos apoyados en nuestros valores histórico-culturales para la formación de ciudadanos con capacidad creativa y actitud crítica frente a su propio desarrollo social.

La comunidad educativa ha seguido con especial interés el proceso de trabajo de esta entidad que sustenta su labor en el desarrollo del pensamiento creativo y la necesidad de fomentar el gusto por la lectura; planteando estrategias de participación que permiten insertar orgánicamente su labor en proyectos de gran significado para el país.

Estas estrategias se proponen:

- Evidenciar el potencial creativo de la gente.
- Establecer una relación de diálogo permanente con la comunidad.
- Reconocer el valor de lo cotidiano como una síntesis permanente de nuestros valores histórico-culturales.

Al sustentar la importancia de la creatividad y el fomento del gusto por la lectura, se facilita y estimula en los niños el acceso a nuevas dimensiones de vida, convirtiéndose la Fundación en una alternativa única en el país. La Fundación legitima su presencia mediante convenios con instituciones del gobierno realizando labores de atención al niño y a su entorno, y en especial de capacitación a madres comunitarias, cuyo número en 1988 fue de 580 y en 1989 llegará a 800.

Con el Centro de Información e Investigación respalda su trabajo práctico de talleres creativos; presta un servicio amplio y de información a educadores, y proyecta su labor en el ámbito internacional, como Centro Focal del Instituto Interamericano del Niño, programa especializado de la OEA, logrando de esta manera un intercambio permanente de información con una base de datos de 9.000 documentos para Colombia y otros países latinoamericanos y del Caribe.

En eventos como la Feria Internacional del Libro, por dos años consecutivos de la Fundación Rafael Pombo ha marcado pautas, alcanzando para 1988 la atención de 11.800 niños durante el evento y para 1989, 36.000 niños; ofreciéndoles una sala de lectura con 3.000 volúmenes, 700 talleres, proyecciones de cine y hora del cuento; acciones que se prolongan durante todo el año en la Casa Rafael Pombo.

En Manizales son 3.250 los niños atendidos, 100 maestros y 120 jóvenes desde febrero de 1989, fecha en que inició sus labores la Casa de los Niños "Rafael Pombo".

En Medellín, programas puntuales con talleres de creatividad y literatura para 270 niños de las comunas, 79 promotores culturales y 300 madres comunitarias.

La participación en diferentes programas nacionales y regionales ha llevado a la acción de la Fundación a ciudades como Tumaco, Armenia, Cúcuta, Bucaramanga, Cali y Municipios del Plan Nacional de Rehabilitación, con talleres de capacitación y diálogo participativo, como el que se realizó con 80 alcaldes electos del Departamento de Antioquia.

Por las razones anteriormente expuestas, el Ministerio de Educación Nacional considera de gran importancia este proyecto de ley que pretende establecer el apoyo económico indispensable para la Fundación Rafael Pombo, en la medida en que el carácter y la calidad de su trabajo constituyen un significativo aporte a los procesos educativos del país. Hasta ahora la Fundación se ha sostenido con la base de un fondo patrimonial reducido y algunos recursos nacionales y regionales que tienen sin embargo un carácter aleatorio.

Cabe agregar que los programas y criterios que se ha trazado la Fundación se inspiran en una acción de conjunto, dentro de la cual las diferentes regionales impulsan sus labores atendiendo a las características y necesidades del medio, tomando en cuenta el balance periódico de los resultados para la formulación y ajuste del proyecto pedagógico-cultural que se propone la institución a nivel general.

Teniendo en cuenta estos elementos y la positiva labor que viene adelantando la Fundación Rafael Pombo, el Gobierno Nacional - Ministerio de Educación, reconoce la dimensión y proyección de la tarea que está cumpliendo y la importancia de contribuir con su apoyo presupuestal a la realización y ampliación de sus acciones, orientadas especialmente a la atención —en materia educativa y cultural—, de las comunidades y sectores sociales de mayor interés dentro de las políticas de la administración del Presidente Barco.

Finalmente, este proyecto de ley, además de los motivos aquí señalados sobre su conveniencia, resulta propio de la iniciativa del Gobierno, a la luz de lo dispuesto en el artículo 79 de la Constitución Política.

Manuel Francisco Becerra,
Ministro de Educación.

SENADO DE LA REPUBLICA

SECRETARIA GENERAL

Tramitación de leyes.

Bogotá, D. E., 1º de noviembre de 1989.

Señor Presidente:

Con el fin de que se proceda a repartir el Proyecto de ley número 113 de 1989, "por la cual se establecen unos aportes del Gobierno Nacional - Ministerio de Educación, para la Fundación Rafael Pombo", me permito pasar a su Despacho el expediente de la mencionada iniciativa que fue presentada en la fecha ante la Secretaría General (artículo 9º de la Ley 7ª de 1945). La materia de que trata el anterior proyecto de ley es de la competencia de la Comisión Cuarta Constitucional Permanente.

El Secretario General del honorable Senado,
Crispín Villazón de Armas.

PRESIDENCIA DEL SENADO DE LA REPUBLICA

Bogotá, D. E., 1º de noviembre de 1989.

De conformidad con el informe de la Secretaría General, dese por repartido el proyecto de ley de la referencia a la Comisión Cuarta Constitucional Permanente, para lo cual se harán las anotaciones de rigor y se enviará copia del mencionado proyecto a la Imprenta Nacional con el fin de que se proceda a su publicación en los Anales del Congreso.

Cúmplase.

El Presidente del honorable Senado,
Luis Guillermo Gavilano Hurtado.

El Secretario General del honorable Senado,
Crispín Villazón de Armas.

P O N E N C I A S

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

al Proyecto de ley número 12 Senado de 1989, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989".

Introducción.

El Proyecto de ley 12 de 1989, de origen gubernamental, tiene como objeto central el consolidar un sistema de financiación para la vivienda de interés social, a partir del contenido de la llamada Ley de la Reforma Urbana. Con el fin de conseguir este propósito el señor Ministro de Desarrollo, doctor Carlos Arturo Marulanda, autor del proyecto, propone precisar, o adicionar algunas definiciones contenidas en los artículos 44 y 59 de la Ley 9ª de 1989. El ponente encuentra plausible este propósito, pero considera que se hubiere podido sin necesidad de modificar la ley, poner en marcha un buen sistema financiero dándole el debido desarrollo reglamentario al Capítulo IX. Para inducir y facilitar este fin, canalizando los recursos para descontar hipotecas y precisando algunas definiciones se proponen ajustes a los artículos 46, 96, 98, 121 y 122.

Se entiende por tanto, ésta como una oportunidad para consolidar la reforma urbana y no para adelantar una contrarreforma, como algunos comentaristas públicos lo han sugerido.

El ponente se limita en sus iniciativas a tratar los mismos temas traídos por el Gobierno a la consideración del Congreso porque resultaría insensato, después de veinticinco años de concertaciones, acuerdos y debates, reabrir la discusión sobre la materia. Las comisiones terceras y los ponentes Senadores Ernesto Samper Pizano, Aurelio Irigorri H. y el Representante Silvio Mejía, desarrollaron durante el largo trámite de la ley, un cuidadoso análisis de la iniciativa y recibieron importantes aportes de destacados parlamentarios especialistas en el tema. Al presentar este proyecto tanto el Gobierno como el ponente han mirado con un profundo respeto estos antecedentes para aprovechar en todo su valor los textos existentes y preservar la intención esencial del legislador.

Otro tema de importancia propuesto por el Gobierno es el de la redefinición de prioridades en el uso de los recursos de las instituciones especializadas en la vivienda, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario. La Ley 9ª de 1989 no se propuso modificar las funciones de estos organismos, porque estas eran materia de proyectos de ley distintos tramitados simultáneamente, el de facultades para la reorganización del Ministerio de Desarrollo al cual está adscrito el ICT y el de la creación de la Financiera Territorial segregada del BCH. Al revisar el artículo 95 se encontró oportuno llenar este explicable vacío y complementarlo con los ajustes al artículo 119.

Finalmente el ponente consideró oportuno evitar el incumplimiento forzoso de las normas sobre inventario de asentamientos subnormales (artículo 56) por ser de tanta importancia para los pobres, al igual que precisar el artículo 64 para evitar sobrecostos en la vivienda en razón de las pólizas de seguro allí ordenadas.

Las modificaciones a los artículos 1, 2, 44, 59 y 124 se derivan de las propuestas gubernamentales de ajuste a las normas sobre el plan, definición de vivienda de interés social y contratación.

El pliego de modificaciones contiene 16 artículos, de los cuales 8 son adicionales, 2 sustitutivos y 6 iguales o con modificaciones de forma. Entre los temas considerados se tuvo en cuenta los propuestos por el Proyecto de ley número 1 de 1989 del Senador Alvaro Villegas, en cuanto a la creación de fondos de adquisición de cartera.

1. El subsidio a la vivienda de interés social.

Una aparente dificultad para el estudio de la financiación de la vivienda de interés social proviene de la generalizada apreciación de considerar indispensable el asignar una transferencia en el presupuesto nacional, de gran magnitud como para ser apreciada como subsidio suficiente por los beneficiarios de los planes de vivienda, pero sin sobrepasar los límites del equilibrio para el normal funcionamiento de la economía nacional. En efecto, se requeriría una alta proporción del presupuesto, dadas las dimensiones actuales del déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda, unos dos millones de casos; así como las características de pobreza, según las cuales un cuarenta y tres por ciento de su población no tiene capacidad económica para satisfacer sus necesidades básicas. Habría que estimar montos de billones de pesos distribuidos en periodos de más de veinte años para que el peso del subsidio dentro del presupuesto nacional no fuere mayor de lo macro-económicamente viable y suponer que durante este periodo no se incrementa el déficit, pero todo esto dista mucho de la realidad previsible.

En consecuencia, el subsidio a la vivienda de interés social debe provenir de diferentes fuentes y estar contenido en diversos componentes del costo final de la solución, no exclusivamente en el sistema para su financiación. Así, por ejemplo, poner a disposición de los necesitados de espacio, lotes con precios inferiores a los del mercado, mediante un proceso amplio de expropiaciones o de extinción de dominio o mediante la venta de propiedades oficiales y la constitución del Banco de Tierras Municipal, son formas de auxilio

económico previstos en las intervenciones autorizadas por la Ley 9ª de 1989. Es un subsidio en especie en favor del destinatario de la vivienda de interés social.

En forma similar, lo dispuesto por los artículos 47 y 48 sobre servicios públicos, por el ordinal a) del artículo 114 y el parágrafo del artículo 98, se constituyen en otras formas directas de subsidio por atender al suministro de servicios públicos, a costos inferiores a los ordinarios afectando favorablemente este componente de especial magnitud en el precio de la vivienda.

Las modalidades comunitarias y municipales de producción de la vivienda o de las obras urbanísticas, estimuladas en el artículo 62 y 123, permiten con el apoyo del Estado configurar otro importante subsidio representado en el menor valor final obtenido respecto a las formas comerciales. Lo propio podría decirse en cuanto al subsidio contenido en las formas de financiación de la vivienda y de los servicios públicos, donde internamente se cruzan subsidios entre estratos altos y bajos de usuarios, o externamente mediante inversiones forzosas del sistema financiero.

De lo expuesto puede concluirse que el subsidio necesario y conveniente para la vivienda popular, es posible materializarlo dándole pronta aplicación a la Ley 9ª de 1989, sin necesidad de crear uno específico de tipo presupuestal. Con los instrumentos administrativos y financieros previstos en la ley, la Nación, el municipio, las empresas de servicios públicos, los ahorradores y la comunidad pueden combinar sus recursos tan eficientemente como para producir viviendas de costos significativamente más bajos que los actuales. Lo que se requeriría para poner en marcha este proceso, es adecuar las entidades nacionales y locales de vivienda para convertirlos en verdaderos catalizadores. Por estas consideraciones la ponencia encuentra indispensable introducir cambios fundamentales en la misión del Instituto de Crédito Territorial y algunos ajustes en la del Banco Central Hipotecario.

2. Los sistemas financieros para la vivienda.

Los altos precios de la vivienda han alejado las posibilidades de efectuar ventas de contado y por el contrario han inducido la tendencia hacia las transacciones con baja cuota inicial. Esta es la más reciente respuesta a la falta de demanda efectiva después de haber agotado las posibilidades de disminuir el precio de la vivienda mediante la aplicación de tecnología más eficiente y haber llegado a los límites sanitarios en la reducción de las áreas y las calidades.

Dentro de estas consideraciones los planes de amortización más aceptables han sido los que permiten, además de una cuota inicial baja, una mensualidad baja, durante el periodo inicial, mientras el comprador se recupera de los desembolsos originados en la compra. Esta doble cualidad no es posible conseguir sino introduciendo una práctica prohibida por el Código Civil, la del anatocismo. En verdad como el monto de la deuda no guarda proporción con la real capacidad de endeudamiento del comprador, es necesario proponer unas cuotas mensuales reducidas, insuficientes para pagar los intereses y menos para abonar al principal. Así, el monto del saldo tiene un crecimiento apreciable durante la primera etapa por la capitalización de lo dejado de pagar mes a mes. En la siguiente etapa, las cuotas mensuales deben crecer y hacerlo a una velocidad mayor que la de la inflación para poder pasar del estado negativo al positivo en la amortización. Este cambio produce un traumatismo en las finanzas del comprador si no ha mejorado notablemente en sus ingresos o si ha caído en el desempleo.

Las cuotas de la segunda etapa, en este tipo de planes, normalmente son superiores al un por ciento del valor total de la vivienda y por tanto si se arrienda para solucionar la crisis, el canon no es suficiente para amortizar el préstamo. Además, en no pocos casos, se presenta la situación en la que la deuda ha adquirido un valor superior al valor real del inmueble de tal manera que si se quisiera vender la casa, con su producto no se podría saldar la deuda.

La corrección monetaria, en el sistema UPAC, supera los escollos jurídicos en cuanto al anatocismo, al convertir una parte de los intereses en capital y facilitar que con ese nuevo carácter, se generen intereses adicionales.

Un sistema alternativo al UPAC, no es aquel que reproduzca estas características, aunque las exprese en moneda corriente, sino el que esté basado en otros supuestos y contemple otros tipos de demanda de crédito existentes.

Tal es el caso del crédito para mejoramiento o construcción de vivienda por desarrollo progresivo, en los cuales las cuantías son una menor proporción del valor del inmueble, además de que permiten desembolsos espaciados en varios años. En estas circunstancias no resulta necesario diseñar sistemas de amortización, donde las cuotas de los primeros meses sean tan bajas como en los casos de la compra de la vivienda nueva. Si el sistema contempla desde el momento inicial cuotas de amortización positiva, no se requiere acudir al anatocismo o a la corrección monetaria. Puede suponerse que buena parte de la vivienda producida por autogestión, autoconstrucción y similares, constituyen parte importante de la demanda inatendida.

En pequeña escala, estas afirmaciones pueden ser hoy comprobadas en experiencias de las organizaciones populares y cooperativas de vivienda, en la Caja Social de Ahorros, la Corporación de Ahorro y Vivienda Colmena y varias entidades más.

Se puede suponer que para la vivienda nueva, los intermediarios de crédito pueden diseñar sistemas de amortización, en pesos, tan diversos y ágiles como los que en la modalidad hipotecaria ofrecen las entidades de otros países, o al menos las siguientes:

a) Ahorro contractual, según el cual durante una etapa previa a la compra, el futuro beneficiario acumula ahorro durante varios años, con el incentivo de ganarse en un sorteo el valor de la casa o un premio y además adquirir el derecho al crédito de largo plazo. Las cuotas iniciales pueden ser una proporción del precio más elevada y por lo tanto el crédito de menor cuantía. Para estos efectos, la ponencia propone la aplicación de las cesantías de los trabajadores particulares, mediante traslado trimestral del patrono a la cuenta de ahorro del trabajador. Se calcula que los trabajadores con menos de cuatro salarios mínimos, podrían por este sistema ahorrar hasta 60 mil millones;

b) Crédito rotatorio, según el cual los desembolsos se hacen en diferentes fechas espaciados en varios años y de la misma manera la amortización no se hace sólo mediante cuotas mensuales, sino con abonos a capital en fechas repartidas a lo largo del plazo total pactado. La cuantía máxima del crédito sería tal que las cuotas mensuales, en cualquier periodo sean acordes con la capacidad del deudor, pero amorticen positivamente.

El proyecto de ley especializa al ICT en fomentar las organizaciones populares de vivienda y los habitantes de barrios subnormales, para que en forma colectiva tengan acceso a este tipo de crédito;

c) Crédito combinado. Además del crédito de largo plazo descontable en el BCH, el comprador recibe un crédito de mediano plazo (2 a 5 años), para efectuar un abono inicial al BCH, equivalente financieramente al servicio de la deuda durante los primeros años. Así el deudor y las garantías son únicas, pero los créditos son dos, uno descontable a largo plazo y otro no descontable y de corto plazo. Estas condiciones las protege y estimula el proyecto de ley.

3. Comentarios al sistema de financiación de que tratan los artículos originales de la Ley 9ª de 1989.

La Ley 9ª en su artículo 44 crea una denominación, la de "Sistema de Financiación de Vivienda de Interés Social", aplicable a aquél cuya tasa de interés y cuota mensual esté dentro de determinados límites. Dado que un "sistema" es un conjunto de elementos interrelacionados, es claro que este artículo no creó un sistema, se limitó a definir el nombre al que reuniera determinadas condiciones.

El artículo 59, por su parte, define las operaciones financieras por un sistema y le agrega la obligación de pactarse en moneda legal.

Puede identificarse que el propósito básico de estos artículos de la Ley 9ª de 1989 es el de proteger a los usuarios del crédito para vivienda de interés social de las siguientes posibles irregularidades:

a) Una tasa de interés excesiva, que coloque en situación difícil al deudor;

b) Un crecimiento anual de la cuota de amortización de velocidad superior a la del crecimiento de los ingresos; y

c) Una expresión en unidades de valor, donde el interés compuesto, y una aritmética distinta a la de uso común, coloque en desventaja al deudor.

La exposición de motivos del Proyecto de ley 12 de 1989 le anotó tres dificultades fundamentales:

a) Al poner un límite al crecimiento de las cuotas (50% del observado para el salario mínimo), tratándose de un largo plazo, se corre el riesgo de no poder reconocer situaciones imprevisibles de hiperinflación u otro desastre macroeconómico;

b) Definida una velocidad de crecimiento de la cuota mensual y otras condiciones la única posibilidad de ajuste sería por la vía del plazo, pero la ley no autoriza dejarlo abierto;

c) Resulta un elevado monto de las cuotas mensuales durante los primeros años, que sólo serían reducibles si se incurrió en anatocismo, pero la ley no lo autoriza.

El ponente encuentra que introducir prácticas como el "anatocismo", resultan nocivas como impulso a la elevación del costo del dinero en Colombia, puesto que en los demás sectores de financiamiento, por los mecanismos de la competencia en el mercado de capitales, se llega a prácticas similares para el financiamiento de bienes de consumo durable y para los productivos. Por otra parte la vinculación de la tasa máxima de interés, con el incremento del salario mínimo pone en contradicción las aspiraciones de las clases trabajadoras, que pretenden un mejoramiento del salario para restablecer su poder adquisitivo, pero también para percibir las mejoras de productividad, pero simultáneamente pretenden que el interés de los créditos no sobrepase la corrección monetaria.

Por lo aquí expuesto, la ponencia toma como base de la consolidación, el capítulo de Instrumentos Financieros de la Ley, el IX, y reafirma el propósito central del artículo 44 de dar un tratamiento especial a la vivienda para los estratos económicos inferiores dejando intacta la definición de vivienda de interés social. Conserva el espíritu del artículo 59 de proteger a los usuarios del crédito de eventuales abusos, elevando a la categoría de la ley algunas de las prohibi-

biciones que se han puesto en vigencia ya pero por otras normas de menor jerarquía.

Espero así dejar fundamentada la siguiente proposición, que el Gobierno Nacional coadyuva con la firma del señor Ministro.

Proposición.

Dése primer debate al Proyecto de ley 12 de 1989, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989", con el siguiente pliego de modificaciones.

Vuestro comisionado,

Ernesto Rojas Morales
Senador ponente.

Bogotá, D. E., 27 de octubre de 1989.

SENADO DE LA REPUBLICA

Comisión Tercera Constitucional Permanente.

Bogotá, D. E., 27 de octubre de 1989. En la fecha fue recibida en esta Secretaría la ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 12 Senado de 1989, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989", con pliego de modificaciones y dos (2) anexos.

El Secretario General Comisión Tercera Senado —Asuntos Económicos—,

Estanislao Roza Niño.

PLIEGO DE MODIFICACIONES

I. El artículo 1º (Original con adiciones).

Los incisos 3 y 4 del artículo 1º de la Ley 9ª de 1989, quedarán así:

En las Áreas Metropolitanas el plan de desarrollo expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas.

Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planes Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo. 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 sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Concejo Intendencial dentro de los cinco primeros días del período de sesiones inmediatamente siguientes a la fecha de vigencia de la presente ley, pero en cualquier tiempo el Consejo respectivo podrá requerirlo para que presente el plan o sus adecuaciones dentro de los quince días hábiles siguientes a la aprobación de la proposición correspondiente. Constituye causal de mala conducta del alcalde la falta de presentación oportuna del respectivo proyecto de plan o proyecto de adecuaciones.

II. El artículo 2º (Original con adiciones).

El inciso 3º del artículo 33 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989.

III. El artículo 3º (Original con supresiones y adiciones).

El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: 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 grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

El conglomerado urbano perteneciente a varias jurisdicciones municipales contiguas para efectos de este artículo se considerará ciudad.

Los municipios deberán reservar en sus Planes de Desarrollo o Planes de Desarrollo Simplificado un área suficiente para adelantar planes de vivienda de interés social.

Parágrafo. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el presente artículo cuando el

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

IV. Artículo (adicional).

El artículo 46 de la Ley 9ª de 1989 se adicionará con el siguiente párrafo:

Parágrafo. Los trabajadores no afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que no hayan recibido préstamos, anticipos o pagos parciales y que se comprometan a ahorrar al menos un dos por ciento de su salario, podrán exigir individualmente el pago de anticipos periódicos de su auxilio de cesantía mediante la celebración de un contrato de ahorro y préstamo con una institución financiera específicamente autorizada, conducente a la futura adquisición, construcción o mejora de bienes raíces destinados a una vivienda de interés social para su propia habitación. El patrono procederá trimestralmente a adquirir a nombre del trabajador o a endosarle a su favor, cédulas de ahorro de las que trata el artículo 122 de la presente ley, por un valor equivalente a un doceavo del salario devengado en el período. Una vez otorgado el préstamo acordado en el contrato, el trabajador podrá solicitar adicionalmente que se cancele por el mismo medio, el saldo resultante de la liquidación parcial de cesantía.

V. Artículo (adicional).

El primer inciso del artículo 56 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia procederán a levantar y mantener actualizado, a partir de la vigencia de la presente ley, un inventario de los asentamientos humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes, en razón de 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, o procederán a adelantar las operaciones necesarias para la eliminación del riesgo, con la participación de las entidades a que se refiere el Decreto 919 de 1989. Además, tomarán todas las medidas y precauciones necesarias para que el inmueble desocupado no vuelva a ser usado para vivienda humana. En el caso que ocurrieran siniestros ocasionados por los riesgos señalados, los damnificados podrán reclamar del municipio un auxilio económico para su reubicación en las cuantías que determine el reglamento, a menos que figuren en el inventario con no más de doce (12) meses de anterioridad y, si ya ha transcurrido el término mencionado, que el municipio pueda demostrar justificadamente que ha sido imposible brindarles la solución adecuada. El pago del auxilio de reubicación se hará sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al Estado por falla en el servicio.

VI. Artículo 4º (Sustitutivo).

El artículo 59 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Artículo 59. Los créditos de largo plazo que otorguen las instituciones financieras, para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122 de la presente ley.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. Estos seguros, cuando amparen vivienda de interés social, estarán exentos del impuesto sobre las ventas. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La liquidación de las primas se hará en moneda corriente y su facturación periódica en documento separado a los de cobro referentes al crédito de largo plazo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del crédito deberán expresarse en moneda corriente.

El acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de provocar la mora o impedir la reducción de su cuantía; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio.

VII. Artículo (adicional).

El artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Todo vendedor de vivienda nueva está obligado a presentar al Notario Público ante quien se efectúe la venta, para su protocolización en la escritura correspondiente, una póliza de seguro que cubra la reparación de los daños originados en la inestabilidad del inmueble o en el incorrecto funcionamiento de los sistemas internos o comunales de acueducto, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, energía, teléfono y disposición de basuras del inmueble. El amparo será por cinco años. Las pólizas, los valores asegurables y demás condiciones del seguro serán determinadas por el reglamento.

Cuando se trate de vivienda de interés social el seguro al que se refiere el presente artículo estará exento del impuesto sobre las ventas.

VIII. Artículo 5º (Suprimido).

El inciso segundo del artículo 60 de la Ley 9ª, quedará así:

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

IX. Artículo 6º (Sustitutivo).

El artículo 95 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, se denominará Instituto de Crédito Territorial y de la Reforma Urbana, y continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente ley.

El Instituto tendrá como objetivo fundamental dar asistencia técnica o financiera a los municipios y organizaciones populares de vivienda para el desarrollo de programas de construcción y mejoramiento de viviendas o asentamientos humanos; así como promover en todo el territorio nacional la aplicación de las normas previstas en la presente ley y las que la adicione, modifiquen o complementen.

En desarrollo de su objetivo, el Instituto cumplirá las siguientes funciones básicas:

a) Fomentar la formación, inspeccionar, vigilar y asistir el funcionamiento de las organizaciones populares de vivienda de que trata el artículo 62 de la presente ley;

b) Asistir técnicamente a los municipios y la Intendencia de San Andrés y Providencia en la creación y funcionamiento de las entidades encargadas del espacio público y el banco de tierras de que tratan los artículos 7 y 71, así como en la reglamentación de lo dispuesto en el artículo 115 de la presente ley; y asistir a las organizaciones populares de vivienda o a los habitantes de los asentamientos humanos subnormales en el ejercicio de los derechos que consagran los artículos 47 y 48 de la presente ley;

c) Fomentar, financiar y cooperar en la realización de los inventarios de los asentamientos humanos que presentan altos riesgos para sus habitantes de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 56 y ejecutar el inventario de inmuebles que no cumplen su función social según lo dispuesto en el artículo 80 o que debieran ser adquiridos o expropiados para los efectos previstos en el artículo 10 de la presente ley;

d) Financiar a corto y mediano plazo los programas de vivienda de interés social, o de rehabilitación urbana en sectores subnormales propuestas por los Municipios o la Intendencia de San Andrés y Providencia o por las Organizaciones Populares de Vivienda, y a largo plazo a los destinatarios finales de vivienda de interés social;

e) Ejercer funciones de inspección y vigilancia sobre las entidades encargadas de dar cumplimiento a lo ordenado en los artículos 4º y 58 de la presente ley en cuanto a las funciones allí señaladas;

f) Las demás que viene cumpliendo hasta la fecha y que sean compatibles con la presente ley.

En la asignación de recursos presupuestales, de inversión, físicos y humanos del Instituto se tendrá como orden de prioridades, el mismo en que se han enunciado las funciones en el presente artículo.

X. Artículo (adicional).

El artículo 96 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

El Instituto de Crédito Territorial, I.C.T., procederá a reestructurar la deuda relacionada con vivienda de los deudores que se encontraren en mora con anterioridad al 1º de octubre de 1989 y los que se encuentren al día en la fecha de reestructuración, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

a) Los deudores del I.C.T., cuyas cuotas de amortización sean inferiores a tres mil pesos mensuales, podrán obtener el paz y salvo y la liberación del gravamen hipotecario, si pagan dentro de los seis meses siguientes a la vigencia de la presente ley el veinte por ciento del total que resulte de la liquidación del respectivo contrato, incluidos todos los conceptos, de cuotas atrasadas, cuotas futuras, seguros, intereses corrientes, sanciones de mora, cuotas de cobro incluidas las judiciales. El ochenta por ciento restante será condonado.

b) Los demás deudores podrán proceder en la misma forma indicada en el literal anterior, cancelando el 50% del valor de la liquidación del contrato y el 50% restante será condonado.

c) Los deudores que no se acojan a lo dispuesto en los literales a) o b), podrán recibir el beneficio de una condonación hasta del 40% de la deuda exigible o de vencimiento futuro que cancelen antes del 31 de diciembre de 1990. La Junta Directiva del I.C.T., establecerá por reglamento la proporción de la deuda condonable, teniendo en cuenta el número de cuotas pagadas por anticipado.

El Banco Central Hipotecario, B.C.H., respecto a los deudores en créditos otorgados en el sistema de Bonos de Valor Constante para la Seguridad Social, procederá a reestructurar la deuda mediante la refinanciación de los saldos insolutos, en mora o de futuro vencimiento, con obligaciones nuevas descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119 a quienes así lo soliciten antes del 31 de diciembre de 1990. Quienes se encontraren en mora el 1º de octubre de 1989, además recibirán el beneficio de la condonación de la sanción por mora, de los gastos de cobro, incluidos los judiciales, si se acogen a la reestructuración, antes del 1º de junio de 1990.

Parágrafo. Los funcionarios judiciales suspenderán en el estado en que se encuentren los procesos judiciales de cobro y las diligencias de embargo, secuestro o desalojo instaurados por el B.C.H. relacionados con créditos otorgados en el sistema de Bonos de Valor Constante para la Seguridad Social o por el I.C.T., relacionados con vivienda de interés social, mediante la simple petición de los deudores o de sus apoderados en la cual manifiesten su oferta de pago y el compromiso de acogerse a los beneficios y obligaciones del presente artículo. El proceso se reanudará al cabo de seis meses, si el deudor no da aviso al despacho de la renovación o cancelación del crédito, aceptado por el acreedor.

XI. Artículo (adicional).

El primer inciso del artículo 98 de la Ley 9ª, quedará así:

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 diez años siguientes prorrogables a juicio del Gobierno Nacional deberá incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al ciento por ciento de lo que estime recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial y de la Reforma Urbana o al Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, para programas de financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente ley. Si no se decidiera prorrogar la transferencia, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 12 de 1986.

XII. Artículo (adicional).

Los incisos 1 y 2 del artículo 119 de la Ley 9ª de 1989, quedarán así:

El Banco Central Hipotecario continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente ley. El Banco tendrá como objetivo fundamental financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización o rehabilitación urbana, la integración o reajuste de tierras, y la adecuación de inquilinatos y la subdivisión o mejoramiento de viviendas. Para estos fines captará ahorros por los medios con que hoy cuenta, y administrará un Fondo de Descuento Hipotecario al cual ingresarán el producto de la colocación de las Cédulas de Ahorro y Vivienda de que trata el artículo 120, el producto de las transferencias de que trata el artículo 98 de la presente ley, y los aportes del presupuesto nacional que se le asignen.

Con cargo al Fondo, el Banco podrá descontar obligaciones que se hayan constituido por las instituciones financieras o redescantar las que constituyan los particulares para el cumplimiento de los fines previstos en el segundo inciso del presente artículo. Las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, tendrán una tasa de interés anual variable y regulada, amortizables 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, dando condiciones preferenciales a la vivienda de interés social y dentro de éstas, a los créditos de menor cuantía.

XIII. Artículo (adicional).

Adiciónase el artículo 121 de la Ley 9ª de 1989 con los siguientes parágrafos:

Parágrafo 1º Los pagos que los contribuyentes deban hacer de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 106, 112 de la presente ley y las que los modifiquen o adiciónen se harán mediante el endoso a favor del respectivo municipio de Cédulas de Ahorro y Vivienda.

Parágrafo 2º El Banco Central Hipotecario podrá emitir "Cédulas de Ahorro y Vivienda" para que cumplan las funciones previstas para los "Pagares de Reforma Urbana" con respaldo en títulos hipotecarios sobre los inmuebles que adquieran las instituciones señaladas en el artículo 99 de la presente ley y para los fines en él dispuestos.

Parágrafo 3º Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda tendrán como inversión forzosa la suscripción de Cédulas de Ahorro y Vivienda hasta en una proporción del veinte por ciento de sus nuevas colocaciones, la cuantía que posteriormente determinen las autoridades monetarias.

XIV. Artículo (adicional).

El artículo 122 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Autorízase a las Cajas y Secciones de Ahorro de los Bancos Comerciales, a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al Banco Central Hipotecario 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, vender al público Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiple y a otorgar con base en los recursos así captados, créditos que reúnan las condiciones estipuladas para los descontables o redescantables por el Banco Central Hipotecario en los términos prescritos en esta ley.

La emisión de las cédulas se hará por aquellas de las entidades antes señaladas, que reciban un permiso específico expedido por la Superintendencia Bancaria y con respaldo en las hipotecas que ellos constituyan sobre inmuebles de terceros, denominadas en moneda corriente, serán de libre transacción y se podrán expedir al portador. Las autoridades monetarias regularán la proporción del valor de la emisión respecto al valor del respaldo, así como las condiciones financieras de la cédula dentro de las cuales estará, un rendimiento fijo no superior al efectivo reconocido para el ahorro en las cajas de ahorro, más un rendimiento aleatorio pagadero en efectivo mediante sorteos periódicos en los cuales el ahorrador seleccione sus alternativas de participación.

Las Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiple también podrán ser suscritas mediante contrato entre el ahorrador y la entidad crediticia, según el cual el primero se compromete a completar en un periodo definido un monto ahorrado y la segunda a otorgar un crédito para vivienda de las condiciones definidas para los créditos descontables en el Banco Central Hipotecario. En los casos previstos en el parágrafo del artículo 46 y en el último inciso del artículo 62 esta cédula será el único instrumento de ahorro y garantía utilizable.

Parágrafo. Con el objeto de financiar a corto o mediano plazo el pago de cuotas o abonos extraordinarios a un crédito de largo plazo descontado en el Fondo de Descuento, el deudor podrá recibir un crédito adicional otorgado directamente por la institución descontada.

Las condiciones y fuentes de recursos del crédito adicional podrán ser distintas a las determinadas para los créditos descontables. En este crédito se podrán capitalizar los intereses cuando en el plan de amortización se incluya el beneficio en favor del deudor de conceder años de gracia en los cuales sólo se estipulen pagos de intereses, o períodos muertos en los cuales no se estipule pago alguno.

XV. Artículo (adicional).

El último inciso del artículo 123 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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 de formación y actualización del catastro establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

XVI. Artículo 7º (Sin modificaciones).

XVII. ARTICULO (adicional).

Los contratos que celebren los establecimientos públicos del orden nacional, para adelantar, en desarrollo de su objeto, planes habitacionales de interés social en forma directa o con participación de capital privado, estarán sujetos a los mismos requisitos que rigen la contratación entre particulares, salvo en lo relacionado con las inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y capacidad, que se regirá por las disposiciones del Decreto extraordinario 222 de 1983.

Para la selección de los contratistas y celebración de los contratos, el Gobierno Nacional establecerá procedimientos que contemplen la presentación de varias ofertas, de manera tal que la entidad pueda escoger aquella que ofrezca mejores condiciones de calidad, precio, experiencia y garantía de cumplimiento, evitando una concentración de negocios en contratistas y financiadores.

XVIII. ARTICULO 8º (sin modificaciones).

El ponente,

Ernesto Rojas Morales
Senador por Cundinamarca.

El suscrito Ministro de Desarrollo Económico coadyuva la presente proposición, sin incluir el artículo IV que no requiere iniciativa gubernamental.

Carlos Arturo Marulanda Ramírez.

Bogotá, D. E., 27 de octubre de 1989.

SENADO DE LA REPUBLICA

Comisión Tercera Constitucional Permanente.

Bogotá, D. E., veintisiete (27) de octubre de mil novecientos ochenta y nueve (1989).

En la fecha fue recibido en esta Secretaría el pliego de modificaciones adjunto a la ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 12 Senado de 1989, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989". Con dos (2) anexos complementarios al pliego de modificaciones.

El Secretario General, Comisión Tercera Senado, —Asuntos Económicos—,

Estanislao Roza Niño.

Nota: Los textos en negrilla corresponden a las adiciones del ponente. Los textos en tipo corriente son los originales de la Ley 9ª de 1989.

ANEXO 1

Proyecto de ley número 12 de 1989, Senado, Guía Explicativa de las Adiciones, Modificaciones y Supresiones a la Ley 9ª de 1989.

I

Artículo 1º Se acepta la iniciativa del Gobierno, consignada en el proyecto presentado por el señor Ministro de Desarrollo, a fin de eliminar la expresión "o plan de Desarrollo Simplificado", la cual incorrectamente atribuía la Ley 9ª de 1989 a las Áreas Metropolitanas cuando, en verdad, si se tiene en cuenta el número mínimo de habitantes que exige la ley para conformar una de tales Áreas, no es posible que a ellas se aplique un Plan de Desarrollo Simplificado. La corrección es necesaria a fin de preservar la armonía necesaria entre los distintos ordenamientos sobre la materia.

La experiencia muestra que la solución contenida originalmente en la ley, fijando un plazo de un año para presentación o adecuación de los planes, tiende a quedarse sin aplicación, ya que la ley no previó cabalmente qué debía hacerse una vez vencido el plazo anotado. En tales condiciones, a fin de preaver esa omisión, que se presentará sin duda alguna en muchos casos, se elimina el carácter transitorio y se estatuye un mecanismo permanente a fin de que los alcaldes cumplan con la importante función de adecuar los planes a los lineamientos de la ley.

En consecuencia, se fija como plazo el término de los cinco primeros días de sesiones del Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial del periodo de sesiones que subsiga a la vigencia de esta ley modificadora.

Durante este lapso, a más tardar, deberá el alcalde cumplir con esta obligación.

Pero si aún transcurre el término previsto sin que se haya satisfecho este deber, el Concejo, mediante simple aprobación de una proposición, podrá requerir al alcalde para que cumpla con aquél, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la aprobación de la proposición contentiva del requerimiento.

Si tampoco el alcalde se allana a cumplir, entonces incurre en una conducta que la ley califica causal de mala conducta, con todos los efectos legales que ello acarrea.

Se piensa que este mecanismo progresivo, hasta culminar en las graves sanciones que puede ocasionar la omisión del alcalde en el cumplimiento de sus obligaciones, es una regulación, ésta sí suficiente y necesaria para lograr la adecuación de los planes definidos en la ley, condición indispensable para que éste tenga ejecución en el nivel municipal.

Esta adición presentada al inciso cuarto, permitirá poner en marcha el proceso de Reforma Urbana, que por estar condicionado a la existencia de planes adecuados no ha logrado impulso ni siquiera en la ciudad capital de la República.

II

Artículo 33. Con acierto el Gobierno ha señalado que es preciso eximir de la obligación estatuida por el artículo 33 de la Ley 9ª (aplicación efectiva de los bienes adquiridos a los fines que sirvieron de fundamento a la adquisición) a los bienes que hayan sido materia de contratos de fiducia, particularmente porque tales contratos pueden haber previsto plazos para el desarrollo del encargo fiduciario superiores a los cinco años que prevé la ley como término para que se lleve a cabo la mencionada aplicación.

No obstante, es necesario agregar, como lo hace el Pliego de Modificaciones, la advertencia de que tal excepción sólo opera respecto de los contratos de fiducia pactados antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989.

Si no se agregara esta expresión, bastaría acudir a la celebración de un contrato de esa naturaleza para burlar los términos perentorios que la ley señala, esterilizando y convirtiendo en letra muerta el deseo del Legislador.

III

Artículo 44. El proyecto de origen gubernamental se caracteriza, en esencia, fuera de algunas otras modificaciones de menor importancia, por crear dentro del rango de la vivienda de interés social, un segmento especial denominado "vivienda de interés social de interés prioritario". Este tipo de vivienda cubre desde un valor de adquisición equivalente a 40 veces el salario mínimo legal mensual, hasta 70 veces ese valor. El principal propósito de la norma es restringir a esta nueva escala inferior la aplicación del sistema de financiación de vivienda de interés social, el cual se había diseñado teniendo como elemento fundamental la variación del salario mínimo, a fin de "liberar" el segmento superior de la vivienda de interés social, y permitir en éste la utilización del sistema UPAC.

A juicio del ponente, esta solución no es suficiente para dar acceso franco al crédito a quienes hoy carecen de él y menos atenuar las dificultades que padecen los usuarios del UPAC o de los Bonos de Valor Constante.

El Pliego de Modificaciones, como se verá luego, hace especial énfasis en el desarrollo de un verdadero y auténtico nuevo sistema de financiación, al que hace referencia el artículo 120, basado en un mercado de descuento y redescuento de hipotecas, el cual tiene

su eje central en el papel del Banco Central Hipotecario, al que se provee de recursos suficientes para que conforme un Fondo de Descuento Hipotecario. La verdadera solución del problema ocasionado por la ausencia de recursos para financiar vivienda de interés social debe encontrarse en esta dirección, esto es, mediante la adopción de sistemas financieros adecuados al fin propuesto, a los cuales se dote de recursos no sólo suficientes, sino también adecuados, particularmente en lo que respecta al costo de ellos.

En tales condiciones, resulta del todo innecesario crear el subsistema de vivienda de interés social de atención prioritaria y, lo que es más importante, tampoco hay razón para excluir al sistema UPAC de la obligación de atender a esta vivienda. Por el contrario, serán las condiciones del mercado, sin necesidad de ley prohibitiva, las que produzcan la especialización de los sistemas financieros según el tipo de vivienda y siempre que a tal especialización conduzcan las características de cada uno de los dos sistemas involucrados en la tarea de financiar la vivienda de los colombianos.

Como consecuencia de todo lo anterior, en el Pliego de Modificaciones se propone simplemente regresar al texto original del artículo 44 de la Ley 9ª, ubicando la vivienda de interés social entre los 100 y los 135 salarios y se elimina toda referencia al sistema de financiación basado en el comportamiento del salario mínimo.

Como aspectos secundarios, se propone lo siguiente: — El número de habitantes que se tendrá en cuenta el de toda la población municipal y no sólo la de los llamados "cascos urbanos" como lo propone el Gobierno ya que no sólo es ésta una noción bastante imprecisa, sino que dada la nueva concepción del artículo ésta es una innovación innecesaria. Se mantiene el texto de la Ley 9ª.

Respecto de las áreas metropolitanas, debe tenerse en cuenta el cúmulo total de la población del Área y no el correspondiente al municipio mayor, ya que esto estatuye una solución artificial. Es indudable que las condiciones económicas y sociales del Área Metropolitana son las que se desprenden del total de su población que es el hecho o dato fáctico que impera en esta materia.

Se precisa, como lo propone el Gobierno, que las áreas que el municipio debe destinar, son las necesarias para adelantar planes de vivienda de interés social.

IV

Artículo 43. Se establece un nuevo sistema de "ahorro contractual" con fundamento en las cesantías de los trabajadores que no hayan ingresado al Fondo Nacional de Ahorro. Si tales trabajadores hacen parte de un contrato de ahorro y préstamo para la adquisición, construcción o mejora de vivienda de interés social que haya de servir como habitación propia, y en razón de él se comprometen a ahorrar el 2% de su salario el patrono estará obligado a colaborar en el desarrollo de tal programa, haciendo entrega trimestral de una suma equivalente al valor de la cesantía a que tiene derecho el trabajador (1/12 del salario devengado) pero mediante la suscripción de las "cédulas de ahorro" a las cuales se aludirá más adelante.

La ley prevé mecanismos para impedir la descapitalización de los empleadores al limitar la prerrogativa a quienes aspiren a solución de vivienda de interés social excluyendo así a los altos ejecutivos o dependientes de altos salarios. Además se excluyen aquellos trabajadores que hayan usado el derecho de recibir pagos parciales de cesantía. Por lo demás el pago trimestral no hace exigible los pagos simultáneamente a todos los solicitantes sino distribuido según lo establezca el reglamento atendiendo a la fecha de la petición.

Es un mecanismo basado en la justicia social, ya que se limita a darle mayor efectividad a la aplicación de las cesantías a la solución de la carencia de vivienda de los trabajadores, dentro de la misma filosofía social que viene imperando en el país desde hace varias décadas, pero logrando por un lado la agilitación funcional de tal destinación y, por el otro, robusteciendo los mecanismos de orden financiero a fin de que se obtenga un logro cabal de tal finalidad prevista en leyes anteriores. No se modifica en nada el régimen de liquidación de la Prestación Social.

V

Artículo 56. Se introduce un ajuste en relación con el inventario de asentamientos humanos de alto riesgo, en razón de la cual deja de ser materia de una función temporal, sometida a un término específico. Se le da el carácter de actividad permanente dentro del elenco de las obligaciones que competen al municipio.

Con esta nueva concepción se quiere eliminar el vacío imprevisible pero ya evidente a la luz de la legislación vigente, al no haber definido lo que ocurre una vez vencido el término de los 6 meses previsto para el levantamiento del inventario mencionado.

Se crea la figura del Auxilio Monetario en caso de siniestro, a fin de atender con él a las víctimas. El monto de tal auxilio será fijado por el reglamento.

Se vincula la confección oportuna del inventario, con la exoneración de la obligación de pagar el Auxilio Monetario. Si el alcalde ha cumplido con su obligación, no surge la obligación de pagar el mencionado auxilio. En cambio, si no lo ha hecho, o si

levantado el inventario han transcurrido 12 meses sin que el municipio haya dado solución adecuada, bien reubicando los habitantes en una zona diferente, ora corrigiendo las causas geológicas, hidrológicas o de otra índole que son generadoras del riesgo, sobre el municipio pesa la obligación de cubrir a las víctimas el auxilio aludido. Cuando se trata de factores de riesgo difícil y lenta erradicación, que exigen inversiones importantes durante un tiempo considerable, el municipio también puede exonerarse del pago del auxilio, si justifica tales circunstancias.

A fin de evitar confusiones, la adición precisa que el pago de tal auxilio se hará sin perjuicio de la responsabilidad del Estado cuando los elementos que condujeron al desastre eran manejables y por incuria de la Administración, por fallas en el servicio, se han producido daños a las víctimas. En tales casos, continúa imperando el principio general en materia de responsabilidad estatal y el auxilio, a lo sumo, podrá descontarse de las sumas a las que resulte condenado el municipio, previa demostración, obviamente, de los elementos que conforman y fundamentan las responsabilidades de las entidades públicas.

VI

Artículo 59. En vista de la no aplicación del sistema de financiación basado en las alteraciones del salario mínimo, se propone la sustitución total de este precepto. Así mismo, tampoco es necesaria la precisión de que sólo el crédito al destinatario final debía ser pactado en moneda legal, porque todas estas definiciones quedan consagradas más adecuadamente en el capítulo de Instrumentos Financieros.

Teniendo en cuenta la intención original del artículo 59, de proteger al usuario del crédito de eventuales abusos, se consagrarán normas protectivas de gran significado, según la experiencia de los últimos quince años:

— Prohibición de exigir contraprestaciones distintas a las que señalará la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122.

— Limitación de los Seguros de Vida, Incendio y Terremoto como imposición unilateral por parte de la entidad financiadora.

— Prescripción de la práctica, hoy corriente, de negarse a recibir abonos parciales, bien para provocar la mora del usuario, o para impedir aminorar la cuantía en mora; porque este tipo de instrumentos económicos para presionar el pago sólo sirven para agravar la situación del deudor colocándolo frecuentemente en condiciones de insolvencia total.

— Obligación de expresar siempre las sumas que correspondan en moneda legal, conservando el interés del artículo original para facilitar al usuario la defensa de sus derechos haciendo más comprensibles las cuentas.

Artículo 60. La propuesta del Gobierno de adicionar la categoría de vivienda de interés social "de atención prioritaria" no se considera conveniente, tal como se dejó dicho al comentar el artículo 44, por tanto, por concordancia, no es necesario modificar este artículo en el sentido propuesto en el proyecto original. Se conserva el texto de la Ley 9ª de 1989.

VII

Artículo 64. Se modifica la obligación a cargo de los vendedores de vivienda nueva de protocolizar con la escritura de venta copia de la póliza de estabilidad. La modificación de este requisito tiene fundamento en los altos costos que significa para el usuario final de la vivienda, ya que éstos son desplazados por el constructor. Los cálculos hechos en forma preliminar por la Superintendencia Bancaria, estiman un encarecimiento de la vivienda en por lo menos el dos por ciento del valor total.

Pero como no se puede dejar desprotegido al comprador de vivienda de interés social, se reemplaza por una póliza de estabilidad y buen funcionamiento de los sistemas incorporados a la vivienda.

El carácter definido implica una considerable rebaja en los costos pero da la protección suficiente para el comprador, frente a los más graves riesgos de estabilidad y buen funcionamiento, atendiendo al concepto de habitabilidad.

VIII

Artículo 95. La Ley 9ª de 1989 en este artículo revela la preocupación que existe sobre la desviación o ineficacia de las instituciones del orden nacional especializadas en vivienda y propone una especialización del I.C.T. y del B.C.H. usando como instrumento la destinación de sus ingresos. El Gobierno en el nuevo proyecto de ley propone ajustar las cifras propuestas por la ley, sin embargo la experiencia de estos meses de vigencia indican la conveniencia de tratar el tema a fondo, como en efecto se hace en la propuesta del nuevo artículo 95 al I.C.T. y el 119 respecto al B.C.H.

El pliego propone un cambio fundamental. El I.C.T. asumirá importantes funciones. El mayor énfasis, y las prioridades de primera línea, se dirigen hacia el apoyo del proceso de descentralización municipal hoy en curso, señalando como metas primarias del I.C.T. la asistencia técnica a los municipios para el manejo del espacio público y los Bancos de Tierras, el fomento de la formación y asistencia técnica de las organizaciones populares de vivienda, el financiamiento y la cooperación en la formación de los inventarios de asentamientos humanos de alto riesgo, la financiación de planes de vivienda de interés social y de rehabi-

litación de sectores subnormales siempre y cuando exista iniciativa de los municipios de las organizaciones populares, el financiamiento de programas en los que se ensayen nuevas formas de garantías comunitarias o de origen y responsabilidad municipal, y otras funciones de esta misma índole.

Hay un vuelco importante en la concepción del I.C.T., con una mira acentuadamente municipalista como lo indica el decurso de los acontecimientos contemporáneos. No obstante, el I.C.T. seguirá cumpliendo las funciones actualmente a su cargo, siempre que no sean incompatibles con esta nueva concepción.

En armonía con estas ideas, el I.C.T. se denominará en adelante, Instituto de Crédito Territorial y de la Reforma Urbana, noción que se recoge por primera vez en la ley para afianzar el espíritu reformista que anima toda esta nueva formulación jurídica contenida en la Ley 9ª de 1989.

IX

Artículo 96. Los instrumentos financieros aludidos miran al futuro. Pero, ¿qué hacer con el problema social ya existente, el cual afecta a una multitud de deudores que no han podido pagar sus cuotas?

La Ley 9ª se limitó a facultar al I.C.T. y al B.C.H. para proceder a reestructurar su cartera morosa. No obstante, esta facultad no ha sido utilizada por tales entidades, pese a la urgencia que reviste la necesidad de lograr una solución para estas personas.

Por esta razón, la norma se reemplaza por un precepto que impone a tales instituciones la obligación de proceder a la mencionada reestructuración, mediante la condonación de intereses en favor de aquellos deudores que rápidamente muestren su deseo auténtico de lograr una solución; la asunción de costos judiciales y honorarios de abogado; y en el caso del B.C.H. y refinanciando los saldos en nuevos créditos descontables que son más blandos que los de valor constante rechazados por sus actuales usuarios.

En el caso del I.C.T. se hace una oferta muy atractiva al deudor moroso de condonar la mitad de la deuda exigible, si se pone al día. Tratándose de los más pobres, es decir, los que tienen obligaciones de cuotas inferiores a \$ 3.000 mensuales, la condonación cubre el 80%. De esta manera se retorna la estabilidad económica al I.C.T., por la recuperación de por lo menos 70 mil millones de pesos y se devuelve la tranquilidad a más de 60 mil familias. Para ser equitativos se ofrece también a los deudores cumplidos la oportunidad de rebajar su deuda si anticipan cuotas y contribuyen así a sanear las finanzas del Instituto.

Para permitir que tales soluciones tengan adecuado cumplimiento, se ordena la suspensión temporal de los procesos en curso.

X

Artículo 98. La ley originalmente estableció una destinación presupuestal equivalente al impuesto al valor agregado —IVA—, del cemento con destino a la vivienda de interés social. Dada las nuevas especialidades del I.C.T. y B.C.H. se propone eliminar la palabra "inversión" al calificar los programas a los cuales es aplicable el recurso, para dejarlo con exclusividad a la financiación. Incluye al Banco Central Hipotecario —Fondo de Descuento— como uno de los destinatarios posibles de la asignación y finalmente se varía el término límite para que el Gobierno pueda decidir si se prorroga o no este compromiso.

Se permite así administrar con mayor flexibilidad estos recursos según sea la política de vivienda y las necesidades de las dos instituciones nacionales que tienen las principales responsabilidades en este importante servicio básico.

XI

Artículo 119. La Ley 9ª introdujo una función nueva al Banco Central Hipotecario, la de descontar hipotecas otorgadas por otros entes financieros, con el fin de dar una mayor rotación al capital financiero dedicado al sector de la vivienda.

Sin embargo para poner en marcha el sistema con prontitud, conviene establecer una cuenta especial del Banco, denominada Fondo de Descuento, nutrido de recursos sanos y de bajo costo, con el fin de garantizar unas condiciones blandas para el crédito otorgado por este medio a la vivienda de interés social.

Se destacan en particular los recursos provenientes del presupuesto nacional, que equivalen al impuesto al valor agregado del cemento, en forma compartida con el I.C.T.

Las condiciones de estos créditos ya habían sido definidas por la Ley 9ª pero se ha encontrado conveniente introducir algunos elementos de presión que garanticen el buen cumplimiento del propósito así:

Aunque la palabra redescuento supone que el posible financiador directo u otorgante del crédito puede ser un particular, era necesario hacerlo explícito, para que los constructores privados entendieran claramente la posibilidad que ahora tiene de vender con hipoteca a su favor y luego acudir a una institución financiera para recuperar por la vía del descuento, totalidad o parte de la suma que el comprador tiene pendiente de pagar.

La tasa de interés de los créditos descontables, se estipulaba variable y definida por la Junta Monetaria, de tal manera que periódicamente se ajustara para mantener por esta vía el valor real del pasivo y evitar tasas negativas de interés ocasionadas por variaciones del índice del precio al consumidor y congelación de

la remuneración al capital dado en crédito. Para evitar interpretaciones equivocadas por comparación con el régimen del resto de créditos se le agrega la estipulación de "regulada", con lo cual se precisa que aunque sea variable tal variación no es libre sino controlada.

La ley señala la prioridad en los créditos a la vivienda de interés social, pero ciertamente la amplitud del rango así definido, requiere una definición de prioridad para favorecer al rango inferior. Por esta razón, atendiendo al interés del Gobierno por definir una categoría de atención prioritaria, se le agrega la estipulación de dar prioridad a los créditos de menor cuantía, así sin exclusiones, se establece una "cola" de atención y se garantiza la más amplia cobertura posible. La autoridad monetaria al fijar las tasas y porcentajes de descuento así como los intereses podrá estructurar una eficiente asignación de recursos desde el punto de vista de su objetivo o interés social.

XII

Artículo 121. La Ley 9ª estableció como principal fuente de ahorro para financiar el nuevo sistema, las cédulas de ahorro y vivienda de inversión forzosa o semiforzosa. Con ellas se espera captar el ahorro municipal y parte del ahorro privado retribuido a bajas tasas, a manera de subsidio social transparente y definido, en favor de los usuarios del descuento. Para mayor precisión del instrumento creado, se separan las cédulas destinadas a captar dinero de los ahorradores, denominando estas "Cédulas de Ahorro y sorteo múltiple", cuyas características se precisan en el artículo 122.

Las siguientes son las principales definiciones que se incorporan:

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda suscribirán hasta el veinte por ciento de sus nuevas colocaciones, proporción ya experimentada durante el presente Gobierno con buenos resultados, pero se deja ajustable según las condiciones del sistema, a juicio de las autoridades monetarias. No se recomienda como inversión sustitutiva de colocaciones en la vivienda de interés social, porque resulta más práctico al B.C.H. descontar en pesos, que a las corporaciones mantener créditos en pesos sustentado en captación hecha en UPAC. En este artículo se posibilita a las corporaciones, por ejemplo, prestar al constructor de vivienda de interés social en UPAC, y una vez individualizado el crédito al comprador final, descontarlo en el Fondo del B.C.H.

Para facilitar la canalización del ahorro municipal hacia el Fondo, se establece como medio de pago de los impuestos creados en la Ley 9ª y de las expropiaciones o compra de tierras, las Cédulas de Ahorro y Vivienda.

XIII

Artículo 122. La Ley 9ª en este artículo quiso vincular a una amplia proporción de las instituciones al sistema financiero y a las organizaciones populares de vivienda en el proceso de su financiación con el fin de facilitar el acceso a los muchos demandantes de crédito. La tendencia actual hacia la especialización de la Banca, contraria a la de la Multibanca severamente criticada, no se altera. Se entiende que las instituciones como los bancos, o las cajas de ahorro al participar ahora como descontantes de crédito hipotecario no cambian su naturaleza por la realización de estas operaciones, cumplen un servicio a sus clientes tal como lo hacen cuando ofrecen crédito de fomento, descontable en el Banco de la República.

Pero para facilitar la captación de dinero de bajo costo aplicable al sistema, se autoriza ahora a estas entidades, previo permiso de la Superintendencia, a emitir directamente sus propias cédulas, con respaldo real en las hipotecas abiertas por ellos mismos. En la ley original, la emisión estaba restringida al Banco Central Hipotecario y por tanto limitado al respaldo económico de esta institución hoy insuficiente, así como a las escasas posibilidades administrativas de emprender la gran promoción publicitaria que requiere la puesta en marcha del nuevo sistema de ahorro. La modificación que se introduce en la ley se hace teniendo en cuenta la experiencia negativa de los varios meses de vigencia de la autorización de la Ley 9ª, sin haber sido utilizada por el B.C.H.

La Cédula de Ahorro y Sorteo Múltiple como su nombre lo indica, combina el juego de azar y el ahorro, dentro de una modalidad moderna de éxito demostrado en otros países. Captará por tanto dos mercados inmensos, uno el del ahorro de libreta y el de los juegos con premios en efectivo. Si bien el ahorro de libreta tiene como atractivo, la simplicidad en los trámites de ventanilla, la facilidad de contabilizar los saldos, la confidencialidad y la seguridad de poder transferir los saldos a los herederos en caso de muerte, la cédula cumple estos requisitos en forma comparable al ser de libre endoso, y en caso necesario, expedido al portador, pero sin estimular por ello la evasión fiscal por ser las cédulas sujetos de retención en la fuente. Existe sin embargo una aparente desventaja en cuanto a la liquidez, pero las instituciones financieras emisoras pueden obviarla, creando en sus ventanillas el mercado secundario o estableciendo sistemas de crédito instantáneo respaldado en las cédulas.

Respecto al juego, las cédulas-sorteo introducen ventajas notables respecto al viejo sistema de premios de carro, casa y beca, pues se autoriza el premio en efectivo. En los países en donde existe el plan incluye un monto muy superior al de los ofrecidos por los juegos conocidos y además un conjunto muy nume-

roso de pequeños premios semanales que mantienen el interés del apostador. De esta manera el ahorrador en cédulas se convierte en un comprador de apuestas que no pierde el valor del billete en ningún caso.

El carácter activo del juego se define por la posibilidad que tiene el ahorrador-jugador de participar seleccionando según su propio criterio estadístico o su personal superstición, la combinación de números con la cual desea entrar en el juego así como la dimensión de la "apuesta-ahorro" que desea hacer.

De esta manera la captación de ahorro de muy bajo costo financiero tendría dimensiones proporcionadas al volumen de demanda de crédito de bajo costo para la vivienda de interés social.

Los estudios efectuados por el Gobierno Nacional recomiendan la introducción legal de la práctica de capitalizar intereses como un medio para facilitar la amortización durante los primeros años en los cuales las cuotas mensuales resultarían muy altas en un sistema ordinario. El ponente teniendo en cuenta los abusos que puedan surgir de esta autorización, propone limitarla a créditos especiales complementarios y opcionales, que sirvan para cubrir la diferencia entre la cuota de amortización positiva y la efectivamente pagada. Por este mérito pueden obtenerse reducciones apreciables del valor de las mensualidades en los primeros años, puesto que el crédito especial tendría años muertos (sin amortizaciones) o de gracia (sólo pago de intereses).

XIV

Artículo 123. Se hace una simple corrección a un error tipográfico en la transcripción final de la Ley 9ª de 1989:

Se agrega que las normas técnicas impuestas por el IGAC que deben imperar en la recaudación del impuesto predial, son las de índole catastral.

Esta aclaración elimina las dudas que la norma había creado.

Artículo 124. Se acogen las ideas del Gobierno sobre algunos aspectos relacionados con la contratación administrativa.

TEXTO DEFINITIVO

Nomenclatura: Subrayado Adición propuesta por el Gobierno.

Negrillas Adición propuesta por el Ponente.

Artículo 1º

Artículo 1º El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código 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 físicos, económicos, 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 sectoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil (100.000) habitantes deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34.

En las Áreas Metropolitanas el plan de desarrollo expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el Área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas.

Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planes Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo. 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 sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Concejo Intendencial dentro de los cinco primeros días del período de sesiones inmediatamente siguiente a la fecha de vigencia de la presente ley, pero en cualquier tiempo el Concejo respectivo podrá requerirlo para que presente el plan o sus adecuaciones dentro de los quince días hábiles siguientes a la aprobación de la proposición correspondiente. Constituye causal de mala conducta del alcalde la falta de presentación oportuna del respectivo proyecto de plan o proyecto de adecuaciones.

Artículo 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 hicieron, 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, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 44.

Entiéndense 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 veinte (20) 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 grupo de viviendas itene o no el carácter de vivienda de interés social.

El conglomerado urbano perteneciente a varias jurisdicciones municipales contiguas para efectos de este artículo se considerará ciudad.

Los municipios deberán reservar en sus Planes de Desarrollo o Planes de Desarrollo Simplificado un área suficiente para adelantar planes de vivienda de interés social.

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

Artículo 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.

Parágrafo. Los trabajadores no afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que no hayan recibido préstamos, anticipos o pagos parciales y que se comprometan a ahorrar al menos un dos por ciento de su salario, podrán exigir individualmente el pago de anticipos periódicos de su auxilio de cesantía mediante la celebración de un contrato de ahorro y préstamo con una institución financiera específicamente autorizada, coadyuvante a la futura adquisición, construcción o mejora de bienes raíces destinados a una vivienda de interés social para su propia habitación. El patrono procederá trimestralmente a adquirir a nombre del trabajador o a endosarle a su favor, cédulas de ahorro de las que trata el artículo 122 de la presente ley, por un valor equivalente a un doceavo del salario devengado en el período. Una vez otorgado el préstamo acordado en el contrato, el trabajador podrá solicitar adicionalmente que se cancele por el mismo medio, el saldo resultante de la liquidación parcial de cesantía.

Artículo 56.

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia procederán a levantar y mantener actualizado, 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, o procederán a adelantar las operaciones necesarias para la eliminación del riesgo, con la participación de las entidades a que se refiere el Decreto 919 de 1989. Además, tomarán todas las medidas y precauciones necesarias para que el inmueble desocupado no vuelva a ser usado para vivienda humana. En el caso que ocurrieran siniestros ocasionados por los riesgos señalados, los damnificados podrán reclamar del municipio un auxilio económico para su reubicación en las cuantías que determine el reglamento, a menos que figuren en el inventario con no más de doce (12) meses de anterioridad y, si ya ha transcurrido el término mencionado, que el municipio pueda demostrar justificadamente que ha sido imposible brindarles la solución adecuada. El pago del auxilio de reubicación se hará sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al Estado por falla en el servicio.

Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas que deban 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 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.

ARTÍCULO 59

Los créditos de largo plazo que otorguen las instituciones financieras, para la adquisición, construcción mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122 de la presente ley.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. Estos seguros, cuando amparen vivienda de interés social, estarán exentos del impuesto sobre las ventas. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La liquidación de las primas se hará en moneda corriente y su facturación periódica en documento separado a los de cobro referentes al crédito de largo plazo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del crédito deberán expresarse en moneda corriente.

El acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de provocar la mora o impedir la reducción de su cuantía; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio.

ARTÍCULO 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 1981, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra por medio de la escritura que las 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 financia la adquisición, la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda".

ARTÍCULO 64

Todo vendedor de vivienda nueva está obligado a presentar al Notario Público ante quien se efectúe la venta, para su protocolización en la escritura correspondiente, una póliza de seguro que cubra la reparación de los daños originados en la inestabilidad del inmueble o en el incorrecto funcionamiento de los sistemas internos o comunales de acueducto, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, energía, teléfono y disposición de basuras del inmueble. El amparo será por cinco años. Las pólizas, los valores asegurables y demás condiciones del seguro serán determinadas por el reglamento.

Cuando se trate de vivienda de interés social el seguro al que se refiere el presente artículo estará exento del impuesto sobre las ventas.

ARTÍCULO 65

En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, se denominará Instituto de Crédito Territorial y de la Reforma Urbana, y continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente ley.

El Instituto tendrá como objetivo fundamental dar asistencia técnica o financiera a los municipios y organizaciones populares de vivienda para el desarrollo de programas de construcción y mejoramiento de viviendas o asentamientos humanos, así como promover en todo el territorio nacional la aplicación de las normas previstas en la presente ley y las que la adicionen, modifiquen o complementen.

En desarrollo de su objetivo, el Instituto cumplirá las siguientes funciones básicas:

a) Fomentar la formación, inspeccionar, vigilar y asistir el funcionamiento de las organizaciones popu-

lares de vivienda de que trata el artículo 62 de la presente ley;

b) Asistir técnicamente a los municipios y la Intendencia de San Andrés y Providencia en la creación y funcionamiento de las entidades encargadas del espacio público y el banco de tierras de que tratan los artículos 7º y 71, así como en la reglamentación de lo dispuesto en el artículo 115 de la presente ley; y asistir a las organizaciones populares de vivienda o a los habitantes de los asentamientos humanos subnormales en el ejercicio de los derechos que consagran los artículos 47 y 48 de la presente ley;

c) Fomentar, financiar y cooperar en la realización de los inventarios de los asentamientos humanos que presentan altos riesgos para sus habitantes de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 56 y ejecutar el inventario de inmuebles que no cumplen su función social, según lo dispuesto en el artículo 80 o que debieran ser adquiridos o expropiados para los efectos previstos en el artículo 10 de la presente ley;

d) Financiar a corto y mediano plazo los programas de vivienda de interés social, o de rehabilitación urbana en sectores subnormales propuestos por los municipios o la Intendencia de San Andrés y Providencia o por las organizaciones populares de vivienda, y a largo plazo a los destinatarios finales de vivienda de interés social;

e) Ejercer funciones de inspección y vigilancia sobre las entidades encargadas de dar cumplimiento a lo ordenado en los artículos 4º y 58 de la presente Ley en cuanto a las funciones allí señaladas;

f) Las demás que viene cumpliendo hasta la fecha y que sean compatibles con la presente ley.

En la asignación de recursos presupuestales, de inversión, físicos y humanos del Instituto se tendrá como orden de prioridades, el mismo en que se han enunciado las funciones en el presente artículo.

ARTÍCULO 96

El Instituto de Crédito Territorial, I.C.T., procederá a reestructurar la deuda relacionada con vivienda de los deudores que se encontraran en mora con anterioridad al 1º de octubre de 1989 y los que se encuentren al día en la fecha de reestructuración, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

a) Los deudores del I.C.T., cuyas cuotas de amortización sean inferiores a tres mil pesos mensuales, podrán obtener el paz y salvo y la liberación del gravamen hipotecario, si pagan dentro de los seis meses siguientes a la vigencia de la presente ley el veinte por ciento del total que resulte de la liquidación del respectivo contrato, incluidos todos los conceptos, de cuotas atrasadas, cuotas futuras, seguros, intereses corrientes, sanciones de mora, cuotas de cobro incluidas las judiciales. El ochenta por ciento restante será condonado.

b) Los demás deudores podrán proceder en la misma forma indicada en el literal anterior, cancelando el 50% del valor de la liquidación del contrato y el 50% restante será condonado.

c) Los deudores que no se acogían a lo dispuesto en los literales a) o b), podrán recibir el beneficio de una condonación hasta del 40% de la deuda exigible o de vencimiento futuro que cancelen antes del 31 de diciembre de 1990. La Junta Directiva del I.C.T., establecerá por reglamento la proporción de la deuda condonable, teniendo en cuenta el número de cuotas pagadas por anticipado.

El Banco Central Hipotecario, B.C.H., respecto a los deudores en créditos otorgados en el sistema de Bonos de Valor Constante para la Seguridad Social, procederá a reestructurar la deuda mediante la refinanciación de los saldos insolutos, en mora o de futuro vencimiento, con obligaciones nuevas descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119 a quienes así lo soliciten antes del 31 de diciembre de 1990. Quienes se encontraran en mora el 1º de octubre de 1989, además recibirán el beneficio de la condonación de la sanción por mora, de los gastos de cobro, incluidos los judiciales, si se acogen a la reestructuración, antes del 1º de junio de 1990.

Parágrafo. Los funcionarios judiciales suspenderán en el estado en que se encuentren los procesos judiciales de cobro y las diligencias de embargo, secuestro o desalojo instaurados por el B.C.H., relacionados con créditos otorgados en el sistema de Bonos de Valor Constante para la Seguridad Social o por el I.C.T., relacionados con vivienda de interés social, mediante la simple petición de los deudores o de sus apoderados en la cual manifiesten su oferta de pago y el compromiso de acogerse a los beneficios y obligaciones del presente artículo. El proceso se reanudará al cabo de seis meses, si el deudor no da aviso al despacho de la renovación o cancelación del crédito, aceptado por el acreedor.

ARTÍCULO 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 diez años siguientes prorrogables a juicio del Gobierno Nacional deberá incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al ciento por ciento de lo que estime recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial y de la Reforma Urbana o al Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, para programas de financiación de vivienda de interés social en los términos y condi-

ciones establecidos en la presente ley. Si no se decidiera prorrogar la transferencia, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 12 de 1986.

Parágrafo. 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 en la ampliación o mejoramiento de redes de servicio de acueducto y alcantarillado o en las cédulas de que trata el artículo 121 de la presente ley.

ARTÍCULO 119

El Banco Central Hipotecario continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes, en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente ley.

El Banco tendrá como objetivo fundamental financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización o rehabilitación urbana, la integración o reajuste de tierras, y la adecuación de inquilinatos y la subdivisión o mejoramiento de viviendas.

Para estos fines captará ahorros por los medios con que hoy cuenta, y administrará un Fondo de Descuento Hipotecario al cual ingresarán el producto de la colocación de las cédulas de ahorro y vivienda de que trata el artículo 120, el producto de las transferencias de que trata el artículo 98 de la presente ley, y los aportes del presupuesto nacional que se le asignen con cargo al Fondo, el Banco podrá descontar obligaciones que se hayan constituido por las instituciones financieras o redescantar las que constituyan los particulares para el cumplimiento de los fines previstos en el segundo inciso del presente artículo. Las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, tendrán una tasa de interés anual variable y regulada, amortizables 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, dando condiciones preferenciales a la vivienda de interés social y dentro de éstas, a los créditos de menor cuantía.

Como garantía, las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros deudores por el mismo asentamiento humano y la fiducia en garantía definida en el artículo 61 de la presente ley. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 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 la determinación de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a la establecida 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 expropien 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 redescantable en el Banco Central Hipotecario.

Parágrafo 1. Los pagos que los contribuyentes deban hacer de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 106, 112 de la presente ley y las que los modifiquen o adicionen se harán mediante el endoso a favor del respectivo municipio de Cédulas de Ahorro y Vivienda.

Parágrafo 2. El Banco Central Hipotecario podrá emitir "Cédulas de Ahorro y Vivienda" para que cumplan las funciones previstas para los "Pagares de Reforma Urbana" con respaldo en títulos hipotecarios sobre los inmuebles que adquirieran las instituciones señaladas en el artículo 99 de la presente ley y para los fines en él dispuestos.

Parágrafo 3. Las corporaciones de ahorro y vivienda tendrán como inversión forzosa la suscripción de cédulas de ahorro y vivienda hasta en una proporción del veinte por ciento de sus nuevas colocaciones, o la cuantía que posteriormente determinen las autoridades monetarias.

ARTÍCULO 122

Autorízase a las cajas y seccionales de ahorro de los bancos comerciales, a las corporaciones de ahorro y vivienda, al Banco Central Hipotecario 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, vender al público cédulas de ahorro y sorteo múltiple y a otorgar con base en los recursos así captados, créditos que reúnan las condiciones estipuladas para los descontables o redescantables por el Banco Central Hipotecario en los términos prescritos en esta ley.

La emisión de las cédulas se hará por aquellas de las entidades antes señaladas, que reciban un permiso específico expedido por la Superintendencia Bancaria y con respaldo en las hipotecas que ellos constituyan sobre inmuebles de terceros, denominadas en moneda corriente, serán de libre transacción y se podrán expedir al portador. Las autoridades monetarias regularán la proporción del valor de la emisión respecto al valor del respaldo, así como las condiciones financieras de la cédula dentro de las cuales estará, un rendimiento fijo no superior al efectivo reconocido para el ahorro en las cajas de ahorro, más un rendimiento aleatorio pagadero en efectivo mediante sorteos periódicos en los cuales el ahorrador seleccione sus alternativas de participación.

Las cédulas de ahorro y sorteo múltiple también podrán ser suscritas mediante contrato entre el ahorrador y la entidad crediticia, según el cual el primero se compromete a completar en un período definido un monto ahorrado y la segunda a otorgar un crédito para vivienda de las condiciones definidas para los créditos descontables en el Banco Central Hipotecario. En los casos previstos en el parágrafo del artículo 45 y en el último inciso del artículo 62 esta cédula será el único instrumento de ahorro y garantía utilizable.

Parágrafo. Con el objeto de financiar a corto o mediano plazo el pago de cuotas o abonos extraordinarios a un crédito de largo plazo descontado en el Fondo de Descuento, el deudor podrá recibir un crédito adicional otorgado directamente por la institución descontada.

Las condiciones y fuentes de recursos del crédito adicional podrán ser distintas a las determinadas para los créditos descontables. En este crédito se podrán capitalizar los intereses cuando en el plan de amortización se incluya el beneficio en favor del deudor de conceder años de gracia en los cuales sólo se estipulen pagos de intereses, o períodos muertos en los cuales no se estipule pago alguno.

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 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 contraiga o le sean descontadas por el Banco Central Hipotecario.

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 vivienda adecuada 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 vida a sus habitantes.

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

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 de formación y actualización del catastro establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTICULO 124

Derógase el inciso 2º del artículo 143 del Decreto-ley 222 de 1983. En 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 prevista 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, 114, 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 apli-

cables a las entidades públicas de que trata la presente ley en todo aquello que no sea contrario a la misma.

Los contratos que se celebren para la adquisición de bienes inmuebles urbanos y suburbanos por el mecanismo de enajenación voluntaria por parte de las entidades públicas en desarrollo de los fines previstos en el artículo 10 estarán sujetos únicamente a los requisitos señalados en la presente ley y disposiciones que la reglamenten.

ARTICULO ADICIONAL

Los contratos que celebren los establecimientos públicos del orden nacional, para adelantar, en desarrollo de su objeto, planes habitacionales de interés social en forma directa o con participación de capital privado, estarán sujetos a los mismos requisitos que rigen la contratación entre particulares, salvo en lo relacionado con las inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y capacidad, que se regirá por las disposiciones del Decreto extraordinario 222 de 1983.

Para la selección de los contratistas y celebración de los contratos, el Gobierno Nacional establecerá procedimientos que contemplen la presentación de varias ofertas, de manera tal que la entidad pueda escoger aquella que ofrezca mejores condiciones, de calidad, precio, experiencia y garantía de cumplimiento, evitando una concentración de negocios en contratistas y financiadores.

Bogotá, D. E., 27 de octubre de 1989.

Ernesto Rojas Morales
Senador ponente.

SENADO DE LA REPUBLICA

Comisión Tercera Constitucional Permanente.

Bogotá, D. E., 27 de octubre de 1989.

En la fecha fueron recibidos en esta Secretaría los Anexos número 1 y número 2, complementarios al pliego de modificaciones propuesto en la ponencia para primer debate al proyecto de ley número 12 Senado de 1989, "por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989".

El Secretario General Comisión Tercera del Senado,
—Asuntos Económicos—,

Estanislao Rozo Niño.