



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XX - Nº 161

Bogotá, D. C., jueves, 7 de abril de 2011

EDICIÓN DE 12 PÁGINAS

DIRECTORES:

EMILIO RAMÓN OTERO DAJUD
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariasenado.gov.co

JESÚS ALFONSO RODRÍGUEZ CAMARGO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY ESTATUTARIA NÚMERO 205 DE 2011 CÁMARA

por la cual se adoptan disposiciones sobre equidad de género y sobre financiación de las campañas electorales.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. *Equidad de género en la conformación de las listas.* En los casos en que, concluido el proceso de selección interna de candidatos a conformar la lista a una corporación pública de elección popular, no se hubieren postulado aspirantes que permitan cumplir con el porcentaje de género que señala la ley, los partidos y movimientos políticos podrán completarla e inscribirla con candidatos de un mismo género.

Artículo 2º. *Porcentaje mínimo de reposición de gastos a los candidatos.* Los partidos y movimientos políticos distribuirán con sus candidatos la reposición de gastos que les hiciere el Estado, teniendo en cuenta los gastos que hubieren realizado con ocasión de la campaña, de conformidad con sus estatutos.

En el evento en que los partidos y movimientos políticos hubieren solicitado anticipos, tal distribución deberá garantizar que los candidatos en ningún caso recibirán un porcentaje inferior al ochenta por ciento (80%) de la reposición a que tuvieren derecho.

Artículo 3º. *Porcentaje mínimo de reposición de gastos a los candidatos cuando no se haya solicitado anticipo.* En los casos en que los partidos y movimientos políticos no hayan solicitado el anticipo podrán distribuir con sus candidatos, de conformidad con los estatutos, la reposición de gastos por votos válidos obtenidos, teniendo en cuenta los gastos que hubieren realizado.

Artículo 4º. *Limites a la financiación privada.* Ningún partido, movimiento, grupo significativo de ciudadanos, candidato o campaña, podrá obtener financiación por valor superior al total de gastos que

puede realizar en la respectiva campaña. El valor de los créditos tampoco podrá superar dicho total de gastos.

La financiación originada en recursos propios, del cónyuge, compañero permanente o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, primero de afinidad o único civil, no estará sometida a límites individuales, pero en ningún caso la sumatoria de tales aportes o créditos podrá ser superior al monto total de gastos de la campaña.

Con posterioridad a las campañas y previa autorización del Consejo Nacional Electoral, las obligaciones pendientes de pago se podrán cancelar con la condonación de créditos o con recursos originados en fuentes de financiación privada y dentro de los límites individuales señalados en la ley, pero tales condonaciones, aportes o contribuciones no tendrán el carácter de donaciones ni los beneficios tributarios reconocidos en la ley para este tipo de donaciones.

Artículo 5º *Vigencia.* La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación.

De los honorables Congresistas,

Germán Vargas Lleras,

Ministro del Interior y de Justicia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley tiene por objeto regular tres aspectos fundamentales en materia de partidos que fueron objeto de un amplio debate dentro de la aprobación de la reciente reforma a su estatuto.

El primero de ellos tiene que ver con la equidad de género en la conformación de las listas de candidatos a las corporaciones públicas y algunos aspectos de la financiación de las campañas electorales. Se trata básicamente de introducir ajustes a la regulación adoptada en las sesiones ordinarias que culminaron en el mes de diciembre del año pasado cuyo texto actualmente se encuentra en revisión previa de constitucionalidad en la honorable Corte Constitucional,

con el objeto de recoger el debate adelantado durante el trámite de su adopción.

El articulado que se propone hace referencia a las siguientes materias:

Equidad de género en la conformación de las listas. En relación con la equidad de género se propone que los partidos o movimientos apliquen la fórmula señalada por el legislador estatutario en materia de cuotas y sólo en aquellos eventos en que esta regla no sea posible de cumplir se habilite a estas organizaciones para que el resto de las listas sean conformadas por personas del otro género, aplicando en todos los casos las reglas del principio democrático en la selección de sus candidatos a las corporaciones públicas de elección popular.

El objetivo del Gobierno Nacional está orientado a incrementar por encima del 30% la participación de la mujer en los niveles decisorios de las diferentes ramas y órganos del poder público, recogiendo las diversas voces que han advertido acerca de la inconveniencia de establecer una regla única y rígida para la elaboración de las listas por cuanto ello no consulta las realidades regionales y políticas.

Razón por la que la norma propuesta le otorga a los partidos la posibilidad de agotar la obligación de cuota y de esta forma estimular y garantizar la participación de sus militantes conforme al principio constitucional de equidad de género, el cual ha sido definido como el principio en virtud del cual hombres, mujeres y demás opciones sexuales gozarán de igualdad real de derechos y oportunidades para participar en las actividades políticas, dirigir las organizaciones partidistas, acceder a los debates electorales y obtener representación política.

Se respeta de esta manera la autonomía interna de las organizaciones políticas, sus concepciones, intereses y realidades, frente a la aplicación de este principio, sin abandonar la necesaria intervención del legislador y que conforme a la presente iniciativa sólo operaría ante la omisión de los partidos y movimientos, con lo cual se logra un adecuado equilibrio entre autonomía e intervención legislativa. Esta fórmula, por otra parte, encuentra complemento en aquella otra que destina un porcentaje de la financiación estatal para ser distribuido entre partidos y movimientos con personería jurídica en proporción al número de mujeres elegidas en las corporaciones públicas.

Y se continúa con el objetivo de lograr una mejor proporción de mujeres ocupadas en cargos de las corporaciones de elección popular. (Senado, Cámara, Asambleas y Concejos).

En relación con la financiación de las campañas, el proyecto propone adecuar la normatividad existente a las nuevas reglas constitucionales y a la regulación anteriormente mencionada, en un aspecto básico: los límites a la financiación privada.

Anticipos de la financiación estatal. Se trata en esencia hacer claridad en materia de anticipos señalando una regla expresa, según la cual los candidatos deberán recibir mínimo el ochenta por ciento (80%) del porcentaje de reposición de gastos por votos obtenidos en todos los casos sin excepción.

Límites a la financiación privada. Se propone un límite global a la financiación privada la cual, en ningún caso, podrá ser superior al valor total de gastos que se puede realizar en la respectiva campaña. Se

busca con esta medida evitar que la posibilidad de recaudar contribuciones y donaciones con beneficios tributarios pueda convertirse en fuente de enriquecimiento particular. A igual limitación se somete la financiación originada en recursos propios y del entorno familiar, con el propósito de garantizar la igualdad de los contendientes en el proceso electoral.

Sobre la fijación de límites a las contribuciones y donaciones individuales que el artículo 109 de la Constitución autoriza no ha habido consenso y, por el contrario, un numeroso grupo de Representantes a la Cámara ha considerado inconveniente esta limitación, razón por la que la norma sólo se ocupa de regular límites globales. Así mismo, y con el objeto de regular la financiación de los gastos pendientes de pago cuando por cualquier circunstancia la campaña no hubiere recaudado los recursos necesarios para ello, la norma que se propone señala que las obligaciones pendientes de pago se podrán cancelar, previa autorización del Consejo Nacional Electoral, con la condonación de créditos o con recursos originados en fuentes de financiación privada y dentro de los límites individuales señalados en la ley, pero tales condonaciones, aportes o contribuciones no tendrán el carácter de donaciones ni los beneficios tributarios reconocidos en la ley para este tipo de donaciones.

De los honorables Congressistas,

Germán Vargas Lleras,

Ministro del Interior y de Justicia.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Secretaría General

El día 6 de abril del año 2011 ha sido presentado en este despacho el Proyecto de ley número 205 de 2011 Cámara, con su correspondiente exposición de motivos, por el Ministro del Interior y de Justicia, doctor *Germán Vargas Lleras*.

El Secretario General,

Jesús Alfonso Rodríguez Camargo.

* * *

PROYECTO DE LEY NÚMERO 201 DE 2011 CÁMARA

por la cual se adopta el régimen de arrendamiento de locales comerciales y se dictan disposiciones sobre los establecimientos de comercio.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley tiene objeto determinar los criterios que sirven de base para regular los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a una explotación comercial y a sus actividades complementarias y/o conexas.

Artículo 2°. *Definición.* El contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a la explotación comercial, es aquel por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce y disfrute de un inmueble destinado de forma exclusiva a una actividad comercial y la otra, a pagar por este goce un precio determinado.

Parágrafo. **Partes del contrato:** En el contrato de arrendamiento de local comercial son consideradas partes:

El arrendador: Quien concede el goce y disfrute material y del inmueble. Puede ser un arrendador singular o plural.

El Arrendatario: Es quien tiene la facultad de goce y disfrute material del inmueble, pudiendo ser un arrendatario singular o plural.

CAPÍTULO II

Formalidades del contrato

Artículo 3°. *Forma del contrato.* El contrato de arrendamiento de un inmueble destinado a la explotación comercial, podrá ser celebrado en forma verbal o por documento escrito privado.

El contrato debe hacer referencia como mínimo a lo siguiente:

- Nombre e identificación de los contratantes.
- Identificación del inmueble por su nomenclatura y municipio de ubicación.
- Precio y forma de pago.
- Término de duración del contrato.
- Destinación o actividad que se ejecutará en dicho inmueble.
- Relación de los servicios públicos, cosas o usos conexos y adicionales.
- Indicar de cada una de las partes, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con el contrato de arrendamiento.

Parágrafo 1°. Para efectos de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, existe libertad probatoria.

Parágrafo 2°. **Destinación del inmueble.** el inmueble arrendado debe ser destinado a alguna de las actividades que la ley define como mercantiles, se entenderá que para estos efectos son locales comerciales y por tanto sometidos a estas disposiciones, las bodegas o depósitos empleados por las mismas abiertas o no al público y en general los bienes inmuebles en los que se desarrollen actividades complementarios y/o conexas para la operación y realizaciones de los fines de la empresa o gestión comercial, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 20 y 21 del Código de Comercio. Las oficinas administrativas del comerciante se registrarán para todos los efectos legales por las normas vigentes para inmuebles no habitacionales ni con destinación comercial.

Parágrafo 3°. Si un inmueble cualquiera, es destinado en un cincuenta por ciento o más de su área a una actividad mercantil, se registrará por las presentes disposiciones.

Parágrafo 4°. Salvo estipulación en contrario, será obligación del arrendatario tramitar y obtener los permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para que la actividad comercial pueda ser desarrollada o ejercida válidamente en el inmueble arrendado.

Artículo 4°. *Término del contrato.* El término inicial del contrato de arrendamiento de local comercial, será por dos (2) años. No obstante lo anterior las partes podrán pactar plazos diferentes.

Cuando el plazo establecido sea menor a los dos años, el arrendatario tendrá derecho a darlo por terminado en cualquier momento, mediante comunicación remitida al arrendador, por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones, con 30 días de anticipación. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

El arrendador podrá darlo por terminado al vencimiento del término pactado, avisando por escrito al arrendatario con 30 días de anticipación, comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones, sin que comporte ningún tipo de indemnización para el arrendatario.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato, o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuere posterior corresponderá al arrendador acreditar la prueba de la fecha de entrega.

Cuando el plazo inicial sea de dos años, el arrendatario está facultado para que con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del primer o segundo año de vigencia del contrato, le informe al arrendador mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones, su voluntad y deseo de terminar el contrato. Una vez remitida es irrevocable.

El arrendador podrá darlo por terminado al vencimiento del segundo año siempre y cuando cumpla los siguientes requisitos:

a) Comunicar al arrendatario, dicha decisión, a través del servicio postal autorizado con treinta (30) días de anticipación a la terminación del contrato y manifestando que se pagará la indemnización correspondiente a dos (2) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha de la comunicación de terminación del contrato.

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el anterior numeral, dentro del mes anterior a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante.

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Parágrafo 1°. En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso de restitución del inmueble.

Parágrafo 2°. Si el arrendador con la aceptación del arrendatario desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

CAPÍTULO III

Derecho a la renovación

Artículo 5°. *Derecho a la renovación.* Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, el comerciante arrendatario que haya ocupado no menos de dos años ininterrumpidos un local comercial con un

mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento de dicho término.

La renovación implica el derecho del arrendatario de continuar ocupando el local objeto del contrato. Pero no conlleva igualdad o continuidad de las condiciones contractuales precedentes.

El tiempo de tenencia de un local comercial, por parte de un arrendatario cedente, acrece y suma al del arrendatario cesionario para todos los efectos legales, cuando es consecuencia de la enajenación del mismo.

Artículo 6°. *Diferencias sobre la renovación.* Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento, se someterá al trámite conciliatorio, agotado el mismo sin lograr acuerdo, se resolverán las diferencias, por el Procedimiento Verbal Sumario con la intervención de perito.

Hasta que se establezca el acuerdo conciliatorio o se conozca la decisión judicial, el contrato continúa vigente, en los mismos términos y condiciones previstos en el contrato cuya nueva regulación se pretende.

Parágrafo 1°. En el caso en el que el proceso verbal sumario tenga por objeto regular el nuevo canon de arrendamiento que continuará rigiendo, el nuevo precio fijado por el juez en la sentencia, se establecerá a partir de la fecha en que se ha iniciado el periodo contractual sobre el cual surgieron las diferencias entre las partes.

Si hubiere lugar a ello, el juez fijará en la sentencia un plazo para que el arrendatario pague al arrendador, el mayor valor del precio que se determinó, el cual no podrá ser superior a tres meses posteriores a la fecha en la que la Sentencia quede en firme.

Parágrafo 2°. Si antes del vencimiento del término inicialmente pactado, o de una cualquiera de sus renovaciones, el arrendador no propone al arrendatario modificación a las condiciones del contrato, estas se conservarán, salvo en el precio del arrendamiento, el cual se incrementará de forma automática en lo que esté previsto en el Índice de Precios al Consumidor, IPC, determinado por el Gobierno Nacional.

Artículo 7°. *Noticia de terminación del contrato.* En los casos de terminación previstos en los numerales 2 y 3 del artículo 19 de la presente ley, el propietario del local comercial informará al arrendatario de la causal invocada, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones, con no menos de seis (6) meses a la fecha de terminación de alguna de las renovaciones del contrato.

Parágrafo. Cuando el arrendador no sea el propietario del inmueble, el desahucio que tenga como causal el montaje de una empresa sustancialmente diferente, para que sea válido, deberá ser efectuado conjuntamente por el arrendador y el propietario.

Si el término del contrato es menor de seis meses pero, el arrendatario lleva más de dos años, el propietario, debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 1°.

En todos los casos, la noticia del desahucio deberá contener de manera clara y precisa la causal invocada.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso 1° del presente artículo, los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

Artículo 8°. *Determinación de la renta.* El precio del arrendamiento se establecerá de acuerdo a las siguientes reglas:

1. El precio del arrendamiento del local comercial, será el que libremente estipulen las partes. Puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, su pago se efectuará en moneda colombiana a la tasa representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido tasa de referencia diferente.

2. El pago de la renta será mensual y si nada se dice, habrá de efectuarse en los cinco (5) primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

Parágrafo. Cuando se pacte el precio del arrendamiento de manera anticipada, el arrendatario, sólo estará en mora cuando haya transcurrido un periodo entero ocupando el local sin efectuar el pago de la renta, antes de ello, se tendrá como un simple retardo, sin perjuicio de que el arrendador le cobre intereses sobre dicha suma.

3. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en el lugar de ubicación del inmueble objeto del contrato.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que este se realice mediante procedimientos, o medios que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

Artículo 9°. *Derecho de preferencia del arrendatario.* El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará, en caso de desacuerdo, inicialmente mediante trámite conciliatorio, si este fracasa por cualquier causa, se decidirá por el Procedimiento Verbal Sumario con la intervención de perito.

Parágrafo. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta (60) días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquel, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad.

Artículo 10. *Casos en que el propietario debe indemnizar al arrendatario.*

1. Por no dar principio a las obras dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de la entrega del inmueble por parte de arrendatario.

2. Por no dar el propietario, a los locales el destino indicado dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la entrega por parte del arrendatario.

En estos casos, el propietario, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda lo locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, entre otros, que sean demostrables, además del lucro cesante y el daño emergente sufrido por el comerciante, los gastos indispensables para la nueva instalación, las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento y el valor de las mejoras necesarias y útiles que hubiere hecho en los locales entregados.

El inmueble respectivo quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, y la correspondiente demanda deberá ser inscrita como se previene para las que versan sobre el dominio de inmuebles.

Cuando la causal consista en la realización de obras y trabajos, estos deben tener la vocación de ser terminados.

Artículo 11. *Subarriendo y cambio de destinación.* En ningún caso, salvo expresa y escrita autorización del arrendador, el arrendatario podrá en forma total subarrendar el local comercial. Su inobservancia constituye incumplimiento del contrato.

Puede el arrendatario subarrendar hasta el cincuenta por ciento del local, siempre y cuando, no lesione en forma grave los derechos del arrendador.

Podrá el arrendatario, después de los dos primeros años de vigencia, cambiar en cualquier momento la destinación inicial establecida en el contrato, con la misma limitación anterior.

El arrendador tiene derecho a incrementar el precio del arriendo hasta en un 10% de la renta en vigor, desde el momento en que se produzca el subarriendo parcial.

Artículo 12. *Cesión del contrato.* Se entenderá para todos los efectos legales, efectuada la sustitución de la totalidad de las relaciones derivadas del contrato sobre el local comercial por parte del arrendatario, cuando sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio, sin que se requiera autorización del arrendador, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la enajenación del establecimiento de comercio conste en escritura pública o documento privado, reconocido por sus otorgantes ante funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes.

b) Que el documento contentivo de la enajenación se inscriba en el Registro Mercantil de la cámara de comercio que corresponda.

c) Informar por parte del arrendatario cedente, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comuni-

caciones, de dicha enajenación al arrendador, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la celebración del contrato.

d) Inscrita en la cámara la correspondiente enajenación del establecimiento acompañada de copia auténtica de la comunicación prevista en el numeral anterior, se presumirá de derecho que el arrendatario cesionario constituye y registra en la cámara de comercio respectiva, a favor del arrendador, Prenda Sin Tenencia sobre el establecimiento de comercio objeto de la venta desde el momento del registro de la enajenación, por el valor equivalente a tres cánones de arrendamiento de los que cancelaba el arrendatario cedente y por una vigencia igual al término del contrato o de sus prórrogas. Para efectos impositivos se entenderá el registro de la prenda en la cámara de comercio como un acto sin cuantía.

No obstante lo anterior, el arrendatario cesionario o adquirente podrá otorgar en cualquier momento las garantías y cumplir las exigencias que le presente el arrendador, en cuyo caso deberá el arrendador entregar al arrendatario dentro de los 5 días hábiles siguientes a la aceptación o cumplimiento de las garantías o exigencias, comunicación dirigida a la cámara de comercio solicitando la cancelación de la prenda sobre el establecimiento de comercio, la cual se inscribirá cumpliendo las formalidades propias de todo documento sujeto a registro, generando sólo derechos de inscripción, para efectos impositivos.

Si el arrendador a pesar de haberle cumplido las exigencias pedidas, no entrega al arrendador la comunicación que cancela la prenda dentro de término previsto, lo podrá solicitar el arrendatario mediante comunicación en la cual dejará constancia expresa del incumplimiento del arrendador y está se entenderá formulada bajo la gravedad del juramento de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 962 de 2005.

Igualmente, la cesión del contrato sobre el local comercial, será válida cuando la autorice expresamente el arrendador.

El arrendador en cualquier momento puede ceder en todo o en parte el contrato de arrendamiento de local comercial, sin que requiera expresa o tácita aceptación del arrendatario.

La simple cesión del local por parte del arrendatario para uso y disfrute de un tercero no autorizado de manera expresa por el arrendador constituye incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

Artículo 13. *Carácter imperativo.* Contra las normas previstas en los artículos 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10, 11, 12, 13 y 19 no producirán efectos ninguna estipulación de las partes.

CAPÍTULO IV

Obligaciones de las partes

Artículo 14. *Solidaridad.* Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de local comercial son solidarias tanto entre arrendadores como entre arrendatarios, en consecuencia las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios o viceversa.

Sin embargo, la restitución del inmueble solo podrá ser exigida al arrendatario o arrendatarios que tengan el disfrute material del inmueble.

Artículo 15. *Obligaciones del arrendador:*

1. Entregar en la fecha o términos convenidos el inmueble dado en arrendamiento.

2. Mantener de manera permanente el inmueble objeto del contrato, en estado de servir para el fin arrendado. Y poner a disposición del arrendatario los servicios, cosas o usos conexos y adicionales convenidos.

3. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II Título XXVI Libro 4 del Código Civil.

Parágrafo. El arrendador deberá suministrar al arrendatario, dentro de los cinco (5) días siguientes a la celebración del contrato inicial, copia del mismo con firmas originales. Su incumplimiento da derecho al arrendatario a título de multa, a no cancelar el precio de un mes de arrendamiento pactado.

Artículo 16. *Obligaciones del arrendatario.*

1. Usar el local en los términos y condiciones del contrato.

2. Pagar el precio del arrendamiento dentro del término pactado.

3. Cubrir oportunamente los pagos por concepto de servicios públicos y las expensas comunes en los casos a que haya lugar.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal, cuando sea el caso.

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendamientos en Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

Artículo 17. *Pago por consignación.* Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las mismas reglas previstas en la Ley de Vivienda Urbana para estos casos.

Artículo 18. *Terminación del contrato de arrendamiento.* Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Artículo 19. *Terminación por parte del arrendador.* Las causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, son las siguientes:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el pago del precio del arrendamiento dentro de la oportunidad convenida en el contrato.

2. Cuando el propietario del inmueble lo requiera para destinarlo a una empresa suya, sustancialmente diferente a la que tuviere el arrendatario. En este caso el propietario acompañará al aviso previsto en el artículo 7° de la presente ley, una constancia de haber establecido una caución en dinero o bancaria otorgada por una compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada, cuya empresa deberá establecerse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la restitución.

3. Cuando el local comercial deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

4. Por la inobservancia de lo previsto en el artículo 11 de la presente ley.

5. Conforme a las causales establecidas en el artículo 4°, inciso 5°; por incumplimiento de las condiciones del artículo 12.

6. Por el evento previsto en el inciso final del artículo 23 de la presente ley.

7. La simple cesión del local por parte del arrendatario para uso y disfrute de un tercero no autorizado de manera expresa por el arrendador constituye incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

Artículo 20. *Terminación por parte del arrendatario.* Son causales para que el arrendatario pueda dar unilateralmente por terminado el contrato, las siguientes:

1. Conforme a lo previsto en el artículo 4° de la presente ley.

2. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador.

3. Por no realizar las reparaciones necesarias que requiere el inmueble para que este cumpla y desarrolle el propósito previsto en el contrato.

Artículo 21. *Descuento por reparaciones indispensables no locativas.* En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, podrá el arrendatario descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el 30% del valor del mismo. Si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta por el mismo porcentaje del 30% del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

CAPÍTULO V

Otras disposiciones

Artículo 22. *Muerte del arrendador.* Conocida la noticia de su fallecimiento, deberá el arrendatario proceder a consignar el precio del arrendamiento en los términos previstos en el artículo 17 de la presente ley, hasta tanto se haya adjudicado el bien o se nombre el respectivo apoderado o albacea, a quien deberá continuar depositando, si así se decide.

Artículo 23. *Muerte del arrendatario.* En caso de muerte del arrendatario, el contrato continuará sin solución de continuidad con el interesado, una vez acreditada de forma legal el parentesco o vínculo con el arrendatario fallecido, mediante el acta de admisión sucesoral de notaria o de auto de admisión y reconocimiento de herederos en juzgado, la siguiente es la prelación de las personas establecidas para subrogarse en los derechos del arrendatario fallecido:

a) El cónyuge a la fecha de fallecimiento.

b) La persona que hubiera venido conviviendo de forma permanente durante los dos años anteriores en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual.

c) Los descendientes del arrendatario bajo patria potestad o tutela al momento de fallecimiento o, que hubiesen convivido con él durante los 2 años anteriores al fallecimiento.

d) Los ascendientes (convivencia 2 años).

e) Hermanos (igual período de convivencia de 2 años).

En caso de que se produzca una solicitud de personas de igual grado en la prelación se resolverá a favor de quien fuese primero en el tiempo cuando sea el caso; en su defecto, de quien tuviera más cargas familiares.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador, dentro de los tres meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

En el evento de no notificarse dentro del plazo previsto, el contrato se terminará, al vencimiento del período subsiguiente al que corresponda a la muerte del arrendatario. Sin perjuicio de que a quien corresponda deba satisfacer la renta pendiente de pago hasta la extinción del contrato.

CAPÍTULO VI

Del establecimiento de comercio

Artículo 24. *Definición de establecimiento de comercio.* Se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

Artículo 25. *Elementos del establecimiento de comercio.* Se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio:

1. La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios.
2. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento.
3. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares.
4. El mobiliario y las instalaciones.
5. Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario.
6. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y
7. Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

CAPÍTULO VII

Operaciones sobre establecimientos de comercio

Artículo 26. *Enajenación forzada en bloque o unidad económica.* Siempre que haya de procederse a la enajenación forzada de un establecimiento de comercio se preferirá la que se realice en bloque o en su estado de unidad económica. Si no pudiere hacerse en tal forma, se efectuará la enajenación separada de sus distintos elementos.

En la misma forma se procederá en caso de liquidaciones de sociedades propietarias de establecimientos de comercio y de particiones de establecimientos de que varias personas sean condueñas.

Artículo 27. *Requisito de forma.* La enajenación se hará constar en documento privado reconocido por

los otorgantes ante funcionario competente, para que produzca efectos entre las partes.

Artículo 28. *Balance y relación del pasivo.* El enajenante deberá entregar al adquirente un balance general acompañado de una relación discriminada del pasivo, certificados por un contador público.

Artículo 29. *Responsabilidad por las obligaciones que consten en libros.* El enajenante y el adquirente del establecimiento responderán solidariamente de todas las obligaciones que se hayan contraído hasta el momento de la enajenación, en desarrollo de las actividades a que se encuentra destinado el establecimiento, y que consten en los libros obligatorios de contabilidad.

La responsabilidad del enajenante cesará transcurridos dos meses desde la fecha de la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

Artículo 30. *Responsabilidad por deudas que no consten en libros.* Las obligaciones que no consten en los libros de contabilidad o en documento de enajenación continuarán a cargo del enajenante del establecimiento, pero si el adquirente no demuestra buena fe exenta de culpa, responderá solidariamente con aquel de dichas obligaciones.

Artículo 31. *Enajenación basada en libros.* Si la enajenación se hiciera con base en los libros de contabilidad y en estos resultaren inexactitudes que impliquen un menor valor del establecimiento enajenado, el enajenante deberá restituir al adquirente la diferencia del valor proveniente de tales inexactitudes, sin perjuicio de la indemnización a que haya lugar.

La regulación de la diferencia de valor y de los perjuicios, deberá inicialmente intentarse a través de un trámite conciliatorio, en caso de no acuerdo, se decidirá por el procedimiento verbal sumario. Esta acción prescribe en seis meses.

Artículo 32. *Contrato de prenda.* La prenda de un establecimiento de comercio podrá hacerse sin despojo del deudor.

A falta de estipulación se tendrán como afectos a la prenda todos los elementos determinados en el artículo 25 con excepción de los activos circulantes.

Cuando la prenda se haga extensiva a tales activos, los que se hayan enajenado o consumido se tendrán como subrogados por los que produzcan o adquieran en el curso de las actividades del establecimiento.

Artículo 33. *Contratos sobre el establecimiento de comercio.* Los establecimientos de comercio podrán ser objeto de contrato de arrendamiento, usufructo, anticresis y cualesquiera operaciones que transfieran, limiten o modifiquen su propiedad o el derecho a administrarlos con los requisitos y bajo las condiciones que se indican en el artículo 27. De igual forma para que produzcan efectos frente a terceros deberá ser inscrito en el correspondiente registro mercantil.

Para el caso de la cesión del establecimiento de comercio a título de venta, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12 de la presente ley, en los demás casos aquí previstos se requiere la expresa autorización previa del arrendador.

Artículo 34. *Régimen aplicable a los contratos en ejecución.* Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones sustanciales vigentes al momento de su celebración. No obstante al vencimiento del término del contrato se debe dar cumpli-

miento a lo dispuesto en la presente ley para efectos de la renovación del mismo.

Artículo 35. *Tránsito de legislación, vigencia y derogatoria.* La presente ley rige seis meses después de su promulgación y deroga los artículos 515 a 533 del Código de Comercio, como también las demás disposiciones que le sean contrarias.

Juan Carlos Sánchez Franco,
Representante a la Cámara,
departamento de Antioquia.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si en algo coinciden todos los autores que tratan el tema del arrendamiento de locales comerciales, es en el hecho de existir sobre esta materia, una reglamentación carente de orden, de sistema y de técnica.

El profesor José Alejandro Bonivento en su libro: Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Décima tercera Edición actualizada, señala con referencia a lo dicho:

“Mientras el Código de Comercio desarrolla otros contratos de manera prolija y amplia, el arrendamiento lo somete a una restricción literal, absurda e inadmisibles. Inclusive, no le destina una reglamentación separada, sino que dentro del título “del establecimiento de comercio” trata sobre el arriendo. Y lo más particular es que solamente regula el arrendamiento de inmuebles ocupados para establecimientos de comercio. Es decir, se refiere al arrendamiento como un bien mercantil. Deja, pues, grandes vacíos normativos que deberán ser llenados con las normas generales del Código Civil, en atención a lo dispuesto en el artículo 2° del Código de Comercio que dice: “En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a las reglas anteriores (del artículo 10 sobre el tratamiento analógico de normas), se aplicarán las disposiciones de la legislación civil”, y que el artículo 822 ejusdem reitera”.

El doctor Fabio Naranjo Ochoa en su libro: Contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, proceso de regulación de la renta. 12ª edición 2006, expresa con relación al contrato de arrendamiento comercial:

“Nuestro legislador presenta una total inconsistencia y falta de técnica en la reglamentación de este contrato, pues se abstuvo de regularlo totalmente en el Código de Comercio. Posiblemente consideró suficiente la que da el Código Civil.

Este contrato estaba instituido como de carácter típicamente civil, sometido a los estatutos legales vigentes. A partir de la expedición del Decreto 410 de marzo 27 de 1971, actual Código de Comercio, este consagró normas que lo colocan en la esfera del derecho comercial”.

El doctor Jaime Arrubla Paucar, citado por el doctor Édgar Guillermo Vélez, en su libro Arrendamiento de locales comerciales: expresa:

“No encontramos en el Código de Comercio la regulación del contrato de arrendamiento; no se ocupó el legislador mercantil de regular este contrato en el libro pertinente, a lo mejor, porque consideró suficiente la estructura general de este contrato en contemplada en el Código Civil, la cual se aplica a los arrendamientos mercantiles en virtud de la remisión directa que realiza el artículo 822 del estatuto mercantil”.

El profesor Carlos Alberto Velásquez, en su libro Instituciones del Derecho comercial, con referencia al contrato de arrendamiento de locales comerciales en uno de sus apartes señala:

“Aunque se habla de arrendamiento de locales comerciales, en estricta lógica y técnica jurídica debería hablarse más bien de inmuebles destinados a la explotación económica de establecimientos de comercio, puesto que no pueden predicarse que un local, sea por sí mismo “comercial” o no.

Aquí, prima el factor subjetivo, la intención de las partes contratantes de darle a un local determinado una explotación con un establecimiento de comercio”.

No se tiene, como se puede apreciar de las observaciones de los calificados tratadistas, una regulación clara, completa y coherente, se debe acudir a las normas del Código Civil en virtud de la remisión que prevé el estatuto mercantil. Sin embargo, dicha normatividad no contempla una serie de aspectos que son instituciones propias del contrato de arrendamiento de local comercial y que deberían estar debidamente regulados, pero como se ha dicho no tiene una reglamentación que atienda este importante contrato.

Por otra parte, conviene señalar la pertinencia del presente proyecto y su engranaje dentro de la política del actual gobierno de promover la formalización y la creación de empleo.

Sin necesidad de acudir a profundas investigaciones, es fácil concluir que la base empresarial del país está cimentada por el microempresario, el cual tiene su actividad en inmuebles que generalmente no son de su propiedad, por lo que la realización y permanencia de su empresa depende en gran parte de una relación arrendaticia.

Las condiciones y obligaciones que se establezcan y aquellas que por ley no pueden ser desconocidas por las partes, son factor fundamental en el éxito del negocio o en el fracaso del mismo.

La economía y sobrevivencia de muchas familias depende de lo que se obtenga en esas pequeñas empresas, por ello, la regulación de los contratos de arrendamiento del local comercial donde funcionan, son pieza fundamental para la seguridad jurídica que soporta la actividad y constituyen la garantía que con el tiempo permite la acreditación, el reconocimiento y el *good will* que se obtiene con la permanencia y la estabilidad que surge de una clara y justa relación arrendaticia.

El proyecto regula aspectos que sólo doctrinaria y jurisprudencialmente han sido considerados, los efectos de la renovación, los criterios y exigencias ante la cesión del establecimiento de comercio fruto de la enajenación del mismo, los deberes y derechos para las partes, las situaciones y aspectos que no se previeron ante la muerte del arrendador o arrendatario, la forma y términos para desahuciar, establecimientos con duplicidad de actividad civil y comercial entre otros muchos aspectos que no fueron previstos en la actual regulación del contrato de arrendamiento de local comercial.

Juan Carlos Sánchez Franco,
Representante a la Cámara,
departamento de Antioquia.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Secretaría General

El día 30 de marzo del año 2011 ha sido presentado en este despacho el Proyecto de ley número 201 de 2011 Cámara, con su correspondiente exposición de motivos, por el honorable Representante, *Juan Carlos Sánchez Franco*.

El Secretario General,

Jesús Alfonso Rodríguez Camargo.

* * *

**PROYECTO DE LEY NÚMERO 207 DE 2011
CÁMARA**

por medio de la cual la Nación se vincula a la conmemoración y rinde público homenaje al municipio de Puerto Asís, departamento del Putumayo, con motivo del centenario de su fundación y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. La Nación se vincula a la conmemoración y rinde público homenaje al municipio de Puerto Asís, en el departamento del Putumayo, con motivo de la celebración de los cien (100) años de su fundación, a cumplirse el día 3 de mayo de 2012.

Artículo 2°. Ríndase tributo de gratitud y admiración a sus fundadores Padre Estanislao de les Corts y el Hermano Hildelfonso de Tulcán, y a las excelsas virtudes de sus habitantes, por la importante efeméride y reconózcase al municipio de Puerto Asís por su invaluable aporte al desarrollo social y económico del departamento del Putumayo.

Artículo 3°. Autorícese al Gobierno Nacional para que, en cumplimiento y de conformidad con los artículos 150 numeral 9, 288, 334, 339, 341, 345 y 366 de la Constitución Política, las competencias establecidas en la Ley 715 de 2001 y sus Decretos Reglamentarios y la Ley 819 de 2003, para incorporar dentro del Presupuesto General de la Nación o impulsar a través del Sistema Nacional de Cofinanciación, las partidas presupuestales necesarias a fin de adelantar las siguientes obras de utilidad pública y de interés social, en beneficio de la comunidad del municipio de Puerto Asís:

Construcción de un Complejo Deportivo Cubierto para el municipio de Puerto Asís, departamento del Putumayo, por valor de tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000.00).

Obras de mantenimiento, reparación y adecuación del Parque Principal del municipio de Puerto Asís, departamento del Putumayo, consistentes en construcción de rampas de acceso para personas con discapacidad, cambio de pisos, reconstrucción de los muros de materas, siembra de jardín y césped, instalación de sillas en concreto, reparaciones eléctricas e instalación de una nueva iluminación, así como adecuación de la cancha múltiple y de la tarima principal, ubicadas dentro del Parque, por valor de ochocientos millones de pesos (\$800.000.000.00).

Construcción Infraestructura Educativa del Centro Educativo Rural La Libertad, Sede Rural La Libertad, por valor de quinientos treinta y siete millones novecientos noventa y cinco mil siete pesos (\$537.995.007.00).

Artículo 4°. Autorízase al Gobierno Nacional para efectuar las apropiaciones presupuestales que sean necesarias para el cumplimiento de la presente ley.

Artículo 5°. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la presente ley, se autoriza la celebración de los contratos necesarios en el sistema de cofinanciación y la correspondiente suscripción de los contratos interadministrativos a que haya lugar.

Artículo 6°. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación.

De los honorables Congresistas,

Luis Fernando Ochoa Zuluaga,

Representante a la Cámara,

departamento del Putumayo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. OBJETO DEL PROYECTO

Se presenta a consideración de los honorables Congresistas, este proyecto de ley que busca destacar la importancia que el municipio de Puerto Asís tiene para el desarrollo socioeconómico de la región, especialmente por ser el centro de la actividad comercial en el departamento del Putumayo, vinculándose a los cien (100) años de su fundación, exaltando la memoria de sus fundadores Padre Estanislao de les Corts y el Hermano Hildelfonso de Tulcán y disponiendo de la realización de obras de infraestructura que beneficien a la comunidad.

2. RESEÑA DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS

2.1. FUNDACIÓN

Puerto Asís fue fundado el 3 de mayo de 1912 por el misionario religioso Capuchino, el padre Estanislao de les Corts y el hermano Hildelfonso de Tulcán. La población tomó el nombre de la tierra de la madre de San Francisco (Italia).

2.2. LÍMITES DEL MUNICIPIO

Los límites de Puerto Asís fueron inicialmente establecidos por el Decreto 1752 del 27 de julio de 1944, por medio del cual se creó, entre otros, el Corregimiento de Puerto Asís. En 1958 a través de la Resolución 132 se creó la Inspección de Policía Puerto Asís perteneciente al municipio de Mocoa. El Decreto 38 de 1959 la convirtió en Corregimiento, el cual fue aprobado con modificaciones a través del Decreto 110 de 1961.

El Decreto 1951 de 1967 lo elevó a la categoría de municipio y estableció sus límites, los cuales fueron modificados posteriormente por los Decretos: 2891 de 1978 con el cual se creó el municipio de Orito; 3293 de 1985 con el cual se creó el municipio de Valle del Guamuez; y por la Ordenanza 012 de 1992 con la cual se creó el municipio de Villagarzón.

Actualmente los límites del municipio de Puerto Asís están determinados por las siguientes normas:

Decreto 1951 de 1967: “Desde la desembocadura de la quebrada “Teteyé” en el río San Miguel, aguas abajo hasta encontrar el mojón que señala los límites de la República de Colombia con la República del Ecuador; de este sitio en línea recta Sur-Norte, siguiendo el límite internacional, hasta encontrar la desembocadura del río Cuembí sobre el río Putumayo; río Putumayo aguas abajo hasta encontrar la desembocadura del río “Piñuña-Blanco”, de este sitio en línea recta hasta encontrar la desembocadura del río Curilla” en el río “Mecaya”; río Mecaya aguas arriba hasta encontrar la confluencia del río “Picudo Grande” con el río” [Caimán].

Ordenanza 012 de 1992: “Desde la confluencia del río Caimán con el río Picudo Grande, línea recta

con dirección SW hasta encontrar la desembocadura del río Orito en el río Putumayo. Desde la desembocadura del río Orito en el río Putumayo, río Orito aguas arriba hasta encontrar la intersección de la línea limítrofe del municipio de Orito”.

Decreto 2891 de 1978: “Desde la confluencia de la quebrada Sardinas con el río San Juan (*sic*), en línea recta y con rumbo sur 47° 00 W., se sigue a encontrar el kilómetro 32 de la carretera Orito, Santa Ana, de aquí en línea recta y con rumbo S. 38°00 W., a encontrar la confluencia del río Luzón con el río Guamuez”.

Decreto 3293 de 1985: “por el mismo río [Guamuez] aguas abajo hasta un punto situado dos (2) kilómetros antes de llegar a la Vereda La Paila. Por el Oriente: desde el punto anterior en línea recta Sureste hasta un punto también imaginario, ubicado dos (2) kilómetros arriba del pozo Azul Grande número 1 y desde este prolongación de la misma línea hasta encontrar el río San Miguel en los límites con la República del Ecuador”.

Decreto 1951 de 1967: “este río [San Miguel] aguas abajo hasta la desembocadura de la quebrada “Teteyé” punto de partida”.

Este municipio cuenta con un área aproximada de 2.770 km², de los cuales 97,5 km² pertenecen a los resguardos indígenas Buenavista, Santa Cruz de Piñuna Blanco, Campoalegre del Afilador, La Italia, Vegas de Santa Ana, Alto Lorenzo y Argelia, de las etnias Siona, Kofán, Embera Chami, Páez y Embera, principalmente. También cuenta con 220 km² constituidos en la Zona de Reserva Campesina Bajo Cohembí-Comandante; cerca de 1.114 km² ordenados como área forestal protectora productora MecayaSencella; y aproximadamente el 85% del territorio reservado por el Estado para adelantar actividades de exploración y explotación de hidrocarburos.

Limita por el Norte y el Oriente con los municipios de Puerto Caicedo y Puerto Guzmán, por el Sur con el municipio de Leguízamo y la República de Ecuador y por el Occidente con los municipios de Valle del Guamuez y Orito.¹

2.3. GEOGRAFÍA

La totalidad de sus territorios son planos o ligeramente ondulados, pertenecientes a la Amazonia, y por la conformación de su relieve, únicamente ofrecen el piso térmico cálido.

2.4. ECONOMÍA

En el censo de 2005 el DANE reporta que 82,5% de las unidades censales del municipio de Puerto Asís desarrollan actividades agropecuarias.

El sector primario está representado por actividades agrícolas entre las que sobresalen los cultivos de productos tradicionales y frutales como Plátano, Yuca, Maíz, Arroz, Caña Panelera, Chontaduro, Piña y Palmito, principalmente; las actividades pecuarias se relacionan básicamente con la cría de ganado vacuno que para el 2005 reportó una población de 32.380 cabezas de ganado establecidas en 11.600 ha de pasto, y en menor proporción con porcicultura (4.600 animales), avicultura (66.000 animales) y piscicultura (380 estanques con 843.639 m² de espejo de agua).

De acuerdo con información de Corpoamazonia entre el período 2002-2007 se aprovecharon 38.049,9 m³ de madera en bruto de especies comerciales cono-

cidas localmente como Amarillo, Sangretoro, Arenillo, Caimo, Popa, Caracolí y Bilibil principalmente.

La actividad minera se concentra en la explotación de petróleo y en menor proporción, a la extracción de material de arrastre.

De acuerdo con el Proyecto SIMCI del Programa de las Naciones Unidas contra las drogas, los cultivos con fines ilícitos pasaron de 10.109 ha en el 2001 a 2.509 ha en el 2006.

En relación con las actividades productivas del sector secundario, Puerto Asís cuenta con una planta de reciclaje para la producción de “madera plástica” y una planta para la producción de palmito de chontaduro. A nivel familiar funcionan pequeñas empresas que desarrollan procesos de transformación de materias primas en diferentes aspectos de este sector de la economía.

El sector terciario presenta una alta actividad comercial, complementada con la prestación de servicios relacionados con salud, saneamiento básico, notariado y registro, educación, banca, transporte de carga y pasajeros, etc. El sector cuaternario o de Investigación y Desarrollo (R&D) no presenta una actividad significativa.²

3. CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO DEPORTIVO CUBIERTO PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS, DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO

Para lograr el desarrollo cultural y recreacional de los habitantes del municipio de Puerto Asís, se hace necesaria la construcción de un Complejo Deportivo Cubierto, buscando con ello fomentar el desarrollo de actividades lúdicas en la que participará la comunidad en general, propiciando la sana práctica del deporte.

Se debe resaltar que el municipio de Puerto Asís no cuenta con los recursos suficientes para la construcción y adecuación de escenarios deportivos en barrios de alto crecimiento poblacional, y la falta de estos, impulsa a la juventud a adquirir malos hábitos, a dedicarse a actividades poco productivas, o al consumo de sustancias psicoactivas nocivas para su salud.

En todo caso, la práctica del deporte, como Política Cultural y Educativa impulsada por el Estado, promueve valores de sana convivencia, mejorando la calidad de vida de los habitantes de este municipio.

Finalmente, el casco urbano del municipio de Puerto Asís cuenta aproximadamente con una población de 29.400 habitantes, los cuales se beneficiarían directamente de la infraestructura del Complejo Deportivo Cubierto.

4. OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO ASÍS

Puerto Asís es un municipio que por sus características inherentes, posee gran atractivo turístico y se constituye en la capital comercial del departamento del Putumayo, el cual se debe conservar y potencializar al máximo y como un paso importante para lograrlo, se debe embellecer uno de los espacios de intercambio cultural más representativo del municipio como lo es el Parque Principal, espacio de recreación por excelencia de los asistentes. Dicho Parque está ubicado entre las carreras 18 y 19 en el Barrio Centro.

¹ http://www.corpoamazonia.gov.co/Region/Putumayo/Municipios/Ptyo_Asis.html

² http://www.corpoamazonia.gov.co/Region/Putumayo/Municipios/Ptyo_Asis.html

La necesidad de esta obra radica en que el Parque Principal se encuentra en mal estado, deteriorado por el paso del tiempo y el poco mantenimiento, como muestra de ello se tiene que sus losas están destruidas, no cuenta con ningún paisaje ni jardines y carece de sillas para que sus habitantes puedan dedicarse al esparcimiento.

Por otra parte, para garantizar a las personas con discapacidad el acceso y aprovechamiento al espacio público, se hace necesaria la construcción de rampas, logrando con ello una mayor autonomía y participación de las personas de este grupo poblacional en espacios cotidianos y de vida ciudadana, con la participación, compromiso y solidaridad no sólo del Estado sino de la familia y la comunidad en general.

Al respecto, es importante tener presente que la Constitución Política de 1991 estableció la protección, atención, apoyo e integración social de las personas con discapacidad, en los siguientes artículos:

“Artículo 13. “...El Estado protegerá especialmente a las personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o malos tratos que contra ellas se cometan”.

Artículo 47. “El Estado adelantará una política de previsión, rehabilitación e integración social para los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a quienes se prestará la atención especializada que requieran”.

5. NECESIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DEL CENTRO EDUCATIVO RURAL LA LIBERTAD, SEDE RURAL LA LIBERTAD

En la actualidad el departamento del Putumayo atraviesa por una grave problemática del Sector Educativo, incrementada aun más en el Sector Rural, situación que ha sido ajena a la presencia del Estado, influyendo de esta manera en los fenómenos de desertión, desempleo, pobreza y desplazamientos forzados de la población.

La carencia en el sector rural de una infraestructura física adecuada en los Centros Educativos, ha generado como consecuencia directa que la proyección en la calidad y en la excelencia educativa de la enseñanza se encuentre en un bajo nivel, además ha incidido de manera considerable en los índices de desertión escolar.

Por ello, con la construcción de la infraestructura física del Centro Educativo Rural La Libertad, Sede Rural La Libertad, se mejoraría la calidad y pertinencia educativa, aumentando la cobertura y retención escolar en la zona urbana de este municipio.

A su vez se da cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 44 Superior, cuando se consagra el Derecho a la Educación como fundamental, con el propósito de garantizar el acceso y permanencia de los niños, niñas y adolescentes a la educación, bajo los distintos modelos pedagógicos y en el marco de los Principios de Calidad, Eficiencia, Equidad e Inclusión.

6. FACULTAD DE LOS CONGRESISTAS EN LA PRESENTACIÓN DE ESTE TIPO DE INICIATIVA LEGISLATIVA (CONSTITUCIONAL Y LEGAL)

6.1. ASPECTOS CONSTITUCIONALES

Los artículos 150, 154, 334, 341 y 359 numeral 3 de la Constitución Política se refieren a la competencia por parte del Congreso de la República de in-

terpretar, reformar y derogar las leyes; a la facultad que tienen los miembros de las Cámaras Legislativas de presentar proyectos de ley y/o acto legislativo; lo concerniente a la dirección de la economía por parte del Estado; la obligación del Gobierno Nacional en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo; y la prohibición constitucional de que no habrá rentas nacionales de destinación específica, con excepción de las contempladas en el numeral 3 del artículo 359 Constitucional.

6.2. ASPECTOS LEGALES

La Ley 5ª de 1992 (Reglamento Interno del Congreso) dispone en su artículo 140, que la iniciativa legislativa puede tener su origen en las Cámaras Legislativas, y en tal sentido, el mandato legal cita:

“Artículo 140. Iniciativa legislativa. Pueden presentar proyectos de ley:

1. Los Senadores y Representantes a la Cámara individualmente y a través de las bancadas. (...).”

Analizado el proyecto de ley frente al orden constitucional y legal de la iniciativa parlamentaria, se llega a la conclusión que el mismo se encuentra enmarcado dentro del ámbito de la Constitución y la ley; el Congreso de la República no invade órbitas ni competencias de otras Ramas del Poder Público, en especial las que le corresponden al Ejecutivo en cabeza del Gobierno Nacional, con la única salvedad que se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 7º de la Ley 819 de 2003.

7. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL RELACIONADO CON LA INICIATIVA DEL CONGRESO EN EL GASTO

En aras de fundamentar la viabilidad jurídica de este proyecto de ley, se presentan a continuación algunos pronunciamientos de la honorable Corte Constitucional, donde en reiterada jurisprudencia ha señalado la facultad que tiene el Congreso de la República en esos aspectos:

Al estudiar las Objeciones Presidenciales al **Proyecto de ley número 157/95 Senado y 259/95 Cámara**, por medio de la cual la Nación se asocia a la celebración del Sesquicentenario de la ciudad de Manizales y se vincula con la financiación de algunas obras de vital importancia para esta ciudad, la honorable Corte Constitucional, en Sentencia C-324 de 1997, Expediente O.P. 014, Magistrado Ponente, doctor Alejandro Martínez Caballero, señaló:

“La Constitución, y tal y como lo ha señalado esta Corporación³, atribuye competencias diferenciadas a los órganos del Estado según los diversos momentos de desarrollo de un gasto público. Así, en relación con la objeción presidencial en el presente caso, es necesario distinguir entre una ley que decreta un gasto y la ley anual del presupuesto, en la cual se apropian las partidas que se considera que deben ser ejecutadas dentro del periodo fiscal respectivo. Así, esta Corte ha señalado que, salvo las restricciones constitucionales expresas, el Congreso puede aprobar leyes que comporten gasto público. Sin embargo, corresponde al Gobierno decidir si incluye o no en el respectivo proyecto de presupuesto esos gastos, por lo cual no puede el Congreso, al decretar un gasto, “ordenar traslados presupuestales para arbitrar los respectivos recursos”⁴. Por ende, el escrutinio judicial

³ Ver, entre otras, las Sentencias C-490/94, C-360/96, C-017/97 y C-192/97.

⁴ Sentencia C-490/94. MP Eduardo Cifuentes Muñoz.

para determinar si en este aspecto una ley es o no constitucional consiste en analizar si la respectiva norma consagra “un mandato imperativo dirigido al ejecutivo”, caso en el cual es inexecutable, “o si, por el contrario, se trata de una ley que se contrae a decretar un gasto público y, por lo tanto, a constituir un título jurídico suficiente para la eventual inclusión de la partida correspondiente, en la ley de presupuesto”⁵, evento en el cual es perfectamente legítima”.

En igual sentido se pronunció la Corte Constitucional en Sentencia 1339 de 2001 Referencia: OP-057 Objeciones Presidenciales al **Proyecto de ley número 151/98 Senado, 130/99 Cámara**, por medio de la cual se honra la memoria del Presidente de la República Don Aquileo Parra, con ponencia del honorable Magistrado doctor Rodrigo Uprimny Yepes:

“*Sintetizando la jurisprudencia sobre la iniciativa en materia de gastos, puede concluirse que a partir de la vigencia de la Carta Política, los Congresistas tienen iniciativa para presentar proyectos de ley que decreten gasto público*^[3]. *Lo anterior no les permite modificar ni adicionar el presupuesto general de la Nación, pues este tipo de leyes sirven de título para que luego, por iniciativa gubernamental, las partidas necesarias para atender estos gastos, sean incluidas en la ley anual de presupuesto, sin contrariar los principios de coordinación financiera y disciplina fiscal. Prima entonces el principio de libertad en la iniciativa legislativa del Congreso y, por tanto, este puede dictar leyes que generen gasto público, siempre y cuando no ordenen apropiaciones presupuestales para arbitrar los recursos.*^[4]”.

La honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-441 del 8 de julio de 2009, se refirió a la iniciativa del Congreso en el gasto, así:

“*La jurisprudencia ha indicado que tanto el Congreso de la República como el Gobierno Nacional poseen iniciativa en materia de gasto público. El Congreso está facultado para presentar proyectos que comporten gastos públicos, pero la inclusión de las partidas presupuestales en el presupuesto de gasto es facultad exclusiva del Gobierno. También ha indicado que el legislador puede autorizar al Gobierno Nacional para realizar obras en las entidades territoriales, siempre y cuando en las normas respectivas se establezca que el desembolso procede a través del sistema de cofinanciación*”.

En Sentencia C-486 de 2002 Expediente OP-061 - Objeciones Presidenciales al **Proyecto de ley número 149/01 Senado y número 42/00 Cámara**, por medio de la cual la Nación se asocia a la celebración de los doscientos cuarenta y dos (242) años de la fundación del municipio de Condoto en el departamento del Chocó y se dictan otras disposiciones, con ponencia del señor Magistrado, doctor Jaime Córdoba Triviño, se pronunció la honorable Corte Constitucional, en los siguientes términos:

“*La Corte Constitucional ha analizado en desarrollo de su función de guardiana de la integridad y supremacía de la Carta Política (artículo 241-8) diferentes proyectos de ley en los que el legislativo ha decretado*

un gasto público, estableciendo varios criterios para el ejercicio del control de constitucionalidad sobre esa materia, que se reiteraran en esta sentencia.

En efecto, de acuerdo con la Constitución, tanto el Gobierno como el Congreso de la República ejercen competencias en materia de gasto público, las cuales han sido claramente definidas por esta Corte. Así, y en virtud del principio de legalidad del gasto, el Congreso es, en principio, el único facultado para decretar las erogaciones necesarias destinadas a la ejecución de proyectos inherentes al Estado, atribución que sólo puede ejercer el Ejecutivo cuando actúa como legislador extraordinario durante los estados de excepción. Por su parte, la Carta reserva al Gobierno la potestad de incorporar o no en el presupuesto las partidas correspondientes a tales gastos, y se le permite aceptar o rehusar modificaciones a sus propuestas de gastos y a su estimativo de rentas (artículos 349 y 351).^[2]”.

Vista la posición jurisprudencial de la Corte Constitucional frente al proyecto de ley que nos ocupa, se encuentra que el Congreso de la República está facultado para decretar las erogaciones necesarias a efectos de ejecutar las obras señaladas en este proyecto, precisándose que el mismo es presentado bajo los lineamientos jurisprudenciales de la Alta Corte.

Teniendo en cuenta los argumentos precedentes, pongo en consideración del honorable Congreso de la República este proyecto de ley que consulta con las más profundas necesidades del municipio de Puerto Asís, departamento del Putumayo, a objeto que sea estudiado y se sirvan darle el trámite legislativo correspondiente.

De los honorables Congresistas,

Luis Fernando Ochoa Zuluaga,

Representante a la Cámara,

departamento del Putumayo.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Secretaría General

El día 6 de abril del año 2011 ha sido presentado en este despacho el Proyecto de ley número 207 de 2011 Cámara, con su correspondiente exposición de motivos, por el honorable Representante, *Luis Fernando Ochoa Z.*

El Secretario General,

Jesús Alfonso Rodríguez Camargo.

CONTENIDO

Gaceta número 161 - Jueves, 7 de abril de 2011

CÁMARA DE REPRESENTANTES

	Págs.
PROYECTOS DE LEY	
Proyecto de ley estatutaria número 205 de 2011 Cámara, por la cual se adoptan disposiciones sobre equidad de género y sobre financiación de las campañas electorales.....	1
Proyecto de ley número 201 de 2011 Cámara, por la cual se adopta el régimen de arrendamiento de locales comerciales y se dictan disposiciones sobre los establecimientos de comercio.....	2
Proyecto de ley número 207 de 2011 Cámara, por medio de la cual la Nación se vincula a la conmemoración y rinde público homenaje al municipio de Puerto Asís, departamento del Putumayo, con motivo del centenario de su fundación y se dictan otras disposiciones.....	9

⁵ Sentencia C-360/94. MP Eduardo Cifuentes Muñoz. Fundamento Jurídico N° 6.