



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)
IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXI - N° 255

Bogotá, D. C., martes, 22 de mayo de 2012

EDICIÓN DE 28 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

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 223 DE 2012 CÁMARA, 236 DE 2012 SENADO EN COMISIONES SÉPTIMAS CONJUNTAS

por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., mayo 22 de 2012

Doctor

JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA

Secretario Comisión Séptima

Senado de la República

Doctor

RIGO ARMANDO ROSERO ALBEAR

Secretario

Comisión Séptima

Cámara de Representantes

La ciudad.

Asunto: Informe de ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado en Comisiones Séptimas Conjuntas, *por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.*

Apreciados doctores:

En cumplimiento de la designación que nos fue encomendada, presentamos el informe de ponencia para primer debate en las Comisiones Séptimas Conjuntas al Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado, *por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.* En los siguientes términos:

I. Antecedentes.

II. Exposición de Motivos.

III. Consideraciones fácticas.

IV. Justificación propuestas.

V. Proposición.

VI. Pliego de modificaciones.

VII. Texto propuesto para primer debate.

Cordialmente,

Gloria Inés Ramírez Ríos,

Senadora de la República
en representación del PDA.

I. ANTECEDENTES

El Gobierno Nacional radicó Mensajes de Urgencia ante la Secretaría General de Cámara y Senado el pasado 27 de abril de 2012, tanto del Senado de la República como de la Cámara de Representantes, por parte del señor Presidente de la República, doctor Juan Manuel Santos Calderón y respaldado por las firmas de los señores Ministros del Interior, Vivienda, Ciudad y Territorio y por el señor Ministro de Hacienda y Crédito, solicitando autorización para realizar Sesiones Conjuntas de las Comisiones Séptimas del Congreso de la República, para el estudio y aprobación del proyecto que trata la presente ponencia. Esta autorización se materializó para el caso del Senado de la República en la Resolución número 1177 del 3 de mayo del año en curso y para la Cámara de Representantes en la Resolución número 187 del 3 de mayo del año en curso.

En su oportunidad, cada una de las honorables Mesas Directivas de las Comisiones Séptimas Permanentes, designaron como ponentes por el Senado de la República, los honorables Senadores Antonio Correa, Dilian Francisca Toro, Guillermo Santos Marín, Fernando Tamayo, Gloria Inés Ramírez, Gilma Jiménez, Claudia Wilches, Teresita García, Jorge Ballesteros, Germán Carlosama. Y por la Cámara de Representantes, a los honorables Repre-

sentantes Rafael Romero (C), Didier Burgos (C), Armando Zabaraín, Yolanda Duque, Pablo Sierra, Elías Raad, Luis Fernando Ochoa, Holguer Díaz, Alba Luz Pinilla y Juan Valdés.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proyecto de ley es una iniciativa favorable para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda. Sin embargo, el proyecto adolece de problemas sustanciales tal y como está planteado por parte del Gobierno Nacional:

1. El proyecto de ley solamente está concebido para cubrir las necesidades habitacionales de 100.000 familias beneficiarias de los Programas Sociales del Gobierno. Esto resulta insuficiente de cara a la magnitud del déficit habitacional en Colombia que afecta a 4,1 millones de hogares, de los cuales el 68.25% son rurales y el 27% urbanos¹. El proyecto de ley no se enmarca dentro de una política pública de vivienda de interés social y/o prioritario de largo alcance, sino obedece a pretensiones políticas estrictamente coyunturales.

2. Conforme con el proyecto de ley, los recursos públicos destinados para los subsidios de vivienda administrados por Fonvivienda se trasladarán para financiar las viviendas de estas familias de la Red Unidos. Esto tiene consecuencias nefastas para la población beneficiaria de los Subsidios Familiares de Vivienda de acuerdo con lo consagrado en la Ley 3ª de 1991, la Ley 1151 de 2007 en el artículo 84 y el Decreto número 4466 de 2007 dado que se excluirá a millones de familias que aún no estando en el rango de indigencia son pobres y no pueden acceder a vivienda sin el amparo del subsidio.

Esta ultrafocalización de los subsidios viola el derecho universal de acceso a la vivienda consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política que consagra el derecho de todos los colombianos a la vivienda digna.

3. El texto propone un nuevo centralismo en contra del principio de descentralización sobre el cual se basa la Constitución Política de 1991, porque establece dos procedimientos que pueden tener vicios de constitucionalidad:

- Modificación del POT mediante mecanismos extraordinarios

El Capítulo VIII del proyecto de ley que trata de la habilitación de suelo urbanizable establece la posibilidad de modificar los Planes de Ordenamiento Territorial mediante mecanismos extraordinarios para la construcción de planes y/o proyectos de vivienda.

Estos artículos no tienen en consideración lo planteado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-149 de 2010, sobre la inexecutable del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007. En esa ocasión la Corte se pronunció en contra de la pretensión del Gobierno Nacional de atribuirse competencias que corresponden a los entes territoriales, pues conforme al numeral 8 del artículo 13 de la Ley

388 de 1997 hacen parte de los POT'S la especificación, naturaleza y alcance de los proyectos de vivienda y macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento.

En concreto el pronunciamiento de la Corte Constitucional mediante la Sentencia C-149 de 2010, estableció:

“Los MISN desplazan las competencias constitucionalmente asignadas a los concejos municipales o distritales en materia de adopción, elaboración, revisión y ejecución de los POTs, en asuntos de alto impacto para el desarrollo de los municipios o distritos. Para la Sala, desplazar las competencias de los concejos en el proceso de adopción de los POTs dando prioridad a lo establecido en los MISN, significa desconocer las competencias que el constituyente asignó a las mencionadas corporaciones administrativas mediante el artículo 313, numerales 1 y 7 de la Carta Política. Por lo anterior, la Corte considera que la disposición atacada implica un vaciamiento de las competencias asignadas por el constituyente a los concejos, en la medida que estos no podrán participar en las etapas de formulación y adopción de los macroproyectos, quedando a expensas de las decisiones que el Gobierno Nacional incorpore en los MISN y a las cuales quedarán subordinados los POTs”.

A la luz de estos cargos, resulta evidente que existen algunos artículos del proyecto de ley que pretenden nuevamente introducir modificaciones en los usos del suelo a partir de procedimientos extraordinarios con la posibilidad de incorporar suelos para realizar proyectos de vivienda por fuera de los planes parciales y habilitar la modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial limitando el curso normal del procedimiento, de la siguiente manera:

“Artículo 43 (...) A iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Transcurridos treinta (30) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto”.

¹ Federación Colombiana de Departamentos y Camacol. *Política para superar el déficit habitacional*. Bogotá, Septiembre de 2010. Página 31.

• Limitación de Competencias de las Autoridades Ambientales Territoriales

El proyecto de ley, también limita las funciones legales en materia ambiental atribuidas por la Ley 99 de 1993 a las Corporaciones Autónomas Regionales según el artículo 31, les corresponde:

“Ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices trazadas por el Ministerio del Medio Ambiente”. Así como, “Otorgar concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas por la ley para el uso, aprovechamiento o movilización de los recursos naturales renovables o para el desarrollo de actividades que afecten o puedan afectar el medio ambiente. (...)”.

Estas funciones legales se ven drásticamente reducidas por cuanto el Gobierno a través de la Agencia Nacional de Licencias Ambientales y el Ministerio del Medio Ambiente centraliza los permisos, concesiones y autorizaciones de tipo ambiental para el desarrollo de obras y actividades contempladas en los proyectos de vivienda.

Con estas disposiciones, el proyecto de ley reduce la injerencia de las autoridades ambientales territoriales en el control del desarrollo de proyectos urbanos violando el principio de autonomía territorial consagrado en el artículo 1° de la Constitución Política, según el cual, la Nación debe planear y coordinar económicamente este tipo de proyectos con los entes territoriales. Así como el principio de participación ciudadana de las decisiones ambientales que le conciernen.

En conclusión estimamos que el proyecto de ley puesto a consideración incurre en los mismos vicios violatorios de normas de superior jerarquía² en los términos de la Sentencia C-149-2010 de la Corte Constitucional y por tanto resulta no viable.

4. El objetivo del proyecto de ley de “establecer y regular instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de una vivienda digna” no es desarrollado en el contenido de la propuesta por dos razones fundamentales:

• Mecanismos de financiación para la adquisición de vivienda

El artículo 5° y el Capítulo VI del proyecto de ley no contemplan mecanismos financieros para que las personas de escasos recursos puedan acce-

² 6.3. La norma acusada desconoce el principio de autonomía de las entidades territoriales y de manera específica vulnera lo dispuesto en los artículos 1°, 311 y 313-1-7 de la Constitución Política. El artículo 1°, en cuanto garantiza la autonomía de los entes territoriales; el artículo 311, mediante el cual se define al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, asignándole competencia para ordenar el desarrollo de su territorio; y el artículo 311-1, según el cual corresponde a los concejos la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio, como también el numeral 7 del mismo precepto, según el cual a estas corporaciones administrativas les corresponde reglamentar los usos del suelo.

der de manera efectiva a una vivienda. Por el contrario, pretenden impulsar el crédito hipotecario y el leasing habitacional, aún cuando se ha comprobado que estos mecanismos sólo benefician a los sectores de medianos y altos ingresos.

• Inexistentes criterios para la adquisición de una vivienda digna

El proyecto de ley excluye criterios fundamentales para proporcionar vivienda digna a los sectores de bajos ingresos en la medida en que no establece los requisitos básicos sobre los cuales se va a construir la vivienda de interés social y prioritario, entendiendo que no se trata sólo de brindar un techo a sus moradores, sino de dotar de equipamientos colectivos, zonas verdes, servicios públicos completos y en general toda la infraestructura necesaria para garantizar los derechos de la población, conforme con lo establecido por los estándares internacionales, especialmente, la Observación número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. No se trata de crear zonas de segregación periférica en las grandes ciudades, sino de garantizar a través del ejercicio del derecho a la vivienda otros Derechos Humanos fundamentales.

**III. CONSIDERACIONES FÁCTICAS:
NECESIDAD SOCIAL POLÍTICA VIS/VIP**

A pesar de que el proyecto de ley tiene problemas estructurales, es necesario responder al problema social de déficit vivienda que afecta aproximadamente a 4,1 millones de hogares a nivel nacional, 45% ubicados en las ciudades y 55% en las zonas rurales.³ El problema del acceso a la vivienda radica en los siguientes factores a saber:

1. El problema de la demanda es un problema de falta de ingresos. Para gran parte de los colombianos los ingresos son insuficientes. De acuerdo con el DANE en 2011 por lo menos 1.708 millones de personas se encontraban en situación de pobreza y 868 mil en situación de indigencia.⁴ A dichas personas el dinero sólo les alcanza para comprar una canasta básica. De tal modo que pensar en adquirir vivienda es una utopía; más aún para la población que se encuentra en una situación de indigencia cuyos ingresos sólo les alcanza para comprar alimentos.

2. Por otra parte, más de la mitad de la población ocupada se emplea en el sector informal (50,4%).⁵ En el marco de un esquema bancario tradicional es muy complicado otorgar un crédito a un pobre o a un trabajador informal, dado que no tiene las garantías suficientes, tampoco los ingresos corrientes suficientes para comprobar que puede pagar el crédito, además sus ingresos son inestables debido a la alta volatilidad de su trabajo. En efecto, en Co-

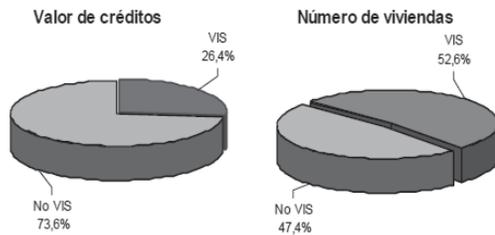
³ Banco Agrario (2012). “Programa de Vivienda de Interés Social Rural”. Información del programa y propuestas para incorporar en Proyecto de Ley de Vivienda.

⁴ Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (Mayo 17, 2012) “Pobreza monetaria y multidimensional 2011”.

⁵ Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (Mayo 9, 2012) Boletín de Prensa. Medición del empleo informal y seguridad social. Trimestre enero-marzo de 2012.

lombia la mayoría de créditos se dirigen hacia la financiación de vivienda no VIS, a la cual pueden acceder los sectores medios y de altos estratos⁶.

Gráfico 11
Composición del valor de créditos y número de viviendas financiadas
Total nacional
I trimestre 2012



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda. Cálculos DANE

3. Aún cuando se logra acceder a los créditos, aquellos que ofrece el sistema bancario colombiano para financiar vivienda son bastante caros. A pesar de que existen tasas máximas establecidas por el Banco de la República para Vivienda de Interés Social (VIS) los créditos se ofrecen a tasas UVR (es decir inflación), según el Banco Interamericano de Desarrollo las tasas de interés (9,8%) de Colombia para los créditos hipotecarios son unas de las más altas de la América Latina, situándose por encima del promedio latinoamericano (8,1%)⁷.

4. Según la Ley 3ª de 1991 se establece el Subsidio Familiar de Vivienda cuya adjudicación se ha modificado a lo largo del tiempo. Distribuyéndose conforme a las modificaciones de la siguiente manera:

Cuadro 2
Valor del subsidio de vivienda urbano a partir de 2008

Cajas de compensación		Fondo Nacional de Vivienda		Valor del subsidio Familiar de la vivienda (en SMLV)
Ingresos (en SMLV)		Puntaje del SIBSEN		
Desde	Hasta	Desde	Hasta	
>0,00	1,00	0,00	10,88	22
>1,00	1,50	>10,88	14,81	21,5
>1,50	2,00	>14,81	18,75	21
>2,00	2,25	>18,75	20,72	19
>2,25	2,50	>20,72	22,69	17
>2,50	2,75	>22,69	24,66	15
>2,75	3,00	>24,66	26,63	13
>3,00	3,50	>26,63	30,56	9
>3,50	4,00	>30,56	34,50	4

Fuente: Decreto 4466 de 2007, artículo 2º.

Sin embargo, el subsidio adolece de varios problemas señalados por Oscar Alfonso, entre los que se destaca: 1. Una porción significativa de subsidios no se ejecuta, permanece en los bancos hasta su prescripción. 2. Los hogares no tienen otros mecanismos para poder financiar la adquisición de vivienda. 3. En estricto sentido, el valor de subsidio no alcanza para construir una vivienda digna y adecuada dado que implica re-

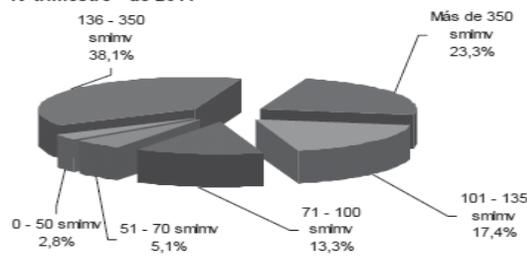
⁶ Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (Mayo 18, 2012) Boletín de Prensa Financiación de Vivienda I Trimestre de 2012.

7

nuncias a ciertas comodidades y parámetros en la calidad de materiales y tamaños de la vivienda⁸. La solución.

5. Por otra parte, la oferta de vivienda se concentra principalmente en la población de clase media y alta, es decir viviendas no VIS. De acuerdo con el DANE en el 2011 “Según rangos de precios del salario mínimo legal mensual vigente (smlmv), el número de unidades iniciadas para vivienda, se distribuyó así: 38,1% a vivienda entre 136 y 350 smlmv; 23,3% a vivienda de más de 350 smlmv; 17,4% a vivienda entre 101 y 135 smlmv; 13,3% a vivienda entre 71 y 100 smlmv; 5,1% a vivienda entre 51 y 70 smlmv; 2,8% a vivienda hasta 50 smlmv”⁹.

Gráfico 37
Distribución de las unidades iniciadas, según rangos de precios.
IV trimestre P de 2011



Fuente: DANE. Censo de Edificaciones
P Cifra provisional

Sumado a la escasa oferta, del total del área censada para vivienda, la Vivienda de Interés Social y Prioritaria es aquella que tiene más problemas en el proceso de construcción y culminación “En el último semestre de 2011 del total registrado 2.533.288 m² estaban en proceso de construcción; 973.825 m² se culminaron y 936.541 m² se encontraban paralizados”¹⁰.

6. La Corte Constitucional a través de la Sentencia C-936 de 2003 estableció la necesidad de que el Gobierno estime distintos mecanismos de financiación de vivienda para la población que tiene capacidad adquisitiva y puede acceder al leasing habitacional o al crédito; y los distinga de quienes están excluidos de pagar estos precios. En sus palabras, garantizar sistemas adecuados de financiación.

“(…) La existencia de sistemas adecuados de financiación a largo plazo no supone que (i) necesariamente todo sistema de financiación esté por fuera de las condiciones mercantiles ordinarias; (ii) que todos los sistemas de financiación tengan los mismos parámetros financieros; (iii) que deba existir un único régimen de financiación de vivienda a largo plazo; (iv) que necesariamente todo sistema

⁸ Alfonso R, Oscar. (2012) “¿Ciudad prioritaria, ciudad social?. Análisis de la política nacional de vivienda para familias de bajos ingresos en Bogotá (1991-2009)”. En: Bolívar, Teolinda; Erazo, Jaime. (comps). Dimensiones del hábitat popular latinoamericano. Quito: FLACSO-Ecuador; CLACSO; Instituto de la Ciudad. Páginas 29-30.

⁹ Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (Marzo 9 de 2012). Boletín de Prensa. “Vivienda VIS y No-VIS”.

¹⁰ Op. Cit.

de financiación a largo plazo deba ser igualitario; por el contrario, es pertinente y posible que se distinga entre quienes tienen capacidad adquisitiva y quienes, por sus condiciones financieras, estén excluidos de la posibilidad de pagar precios ordinarios”.

Sin embargo, hasta hoy los avances en términos de la financiación de demanda para los sectores más pobres han sido mínimos, las proposiciones que añadimos a continuación justifican la necesidad de responder al déficit habitacional de Colombia de una manera distinta teniendo en cuenta la capacidad real de pago de los hogares.

IV. JUSTIFICACIÓN - PROPUESTAS.

• Lineamientos política de vivienda VIP/VIS

Necesariamente los proyectos de vivienda VIP/VIS deben guiarse por los estándares internacionales de la vivienda digna y adecuada. Para estos fines deben seguirse los lineamientos del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales consignados en la Observación número 4 que establecen los siguientes criterios:

“En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros Derechos Humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, “la dignidad inherente a la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: “el concepto de “vivienda adecuada” [...] significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

Aspectos indispensables vivienda digna:

a) Seguridad jurídica de la tenencia. Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a con-

ferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

c) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.

d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes. El Comité exhorta a los Estados Partes a que apliquen ampliamente los Principios de Higiene de la Vivienda preparados por la OMS, que consideran la vivienda como el factor ambiental que con más frecuencia está relacionado con las condiciones que favorecen las enfermedades en los análisis epidemiológicos; dicho de otro modo, que una vivienda y unas condiciones de vida inadecuadas y deficientes se asocian invariablemente a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.

e) Asequibilidad. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las

víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho.

f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres. De manera semejante, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar porque no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

• **Propuesta Financiera.**

Según el investigador Mauricio Pérez¹¹, para esbozar una propuesta de política encaminada a dinamizar la financiación de VIS dentro del marco de los fallos desarrollados por la Corte Constitucional en su jurisprudencia, el punto de partida debe ser la división de los hogares colombianos en tres categorías:

- La primera está conformada por los hogares con capacidad de pago: los usuarios originales del UPAC y los recipientes del grueso de la financiación del sistema UVR, cuya demanda está dirigida a viviendas no VIS. La situación de este grupo ya se definió, legal y jurisprudencialmente, en los términos analizados en las dos secciones anteriores.

- Los hogares más pobres, en su mayoría vinculados al sector informal y cuya capacidad de pago es insuficiente para acceder a los esquemas de fomento de VIS y su financiamiento con créditos UVR. Por razones de equidad, son los que más merecen del apoyo del Estado pero por sus circunstancias

económicas requieren de medidas que trascienden el ámbito de lo crediticio. Típicamente, recurren a la construcción informal para sus soluciones de vivienda y la política que más los ha beneficiado es el mejoramiento integral de barrios subnormales.

- El estrato intermedio: hogares que cuentan con una capacidad de pago limitada pero suficiente para acceder a una solución VIS formal con el apoyo del Estado y que sin embargo pueden tener dificultades para obtener créditos del sistema UVR. Un indicador del problema es la alta tasa de desistimiento de los subsidios para vivienda adjudicados.

Para solventar el problema de financiación de la vivienda de estos dos últimos grupos, rescatamos la innovación introducida en el artículo 24 y 26 de la Ley 1469 con el mecanismo de contrato de arrendamiento con opción de compra como una opción para la adquisición de vivienda de los hogares pobres o informales siguiendo las recomendaciones de los estudios que han determinado el leasing habitacional y el crédito no son los mecanismos más idóneos para esta población.

De acuerdo con los investigadores Álvaro Reyes y Óscar Rodríguez¹², el modelo de contrato de arrendamiento ha tenido éxito en dos países: en primer lugar, en la experiencia de la Sociedad Hipotecaria Federal –SHF–12 de México y su programa AHORRASIF, el cual está dirigido a las personas que no tienen la posibilidad de comprobar ingresos, no cuentan con un salario fijo.

La otra alternativa se basa en la experiencia chilena, en la que se implementó las cuentas de ahorro para el Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa. Se trata de un esquema mixto de pago de arrendamiento y de ahorro (inversión) progresivo, que se refleja en una cuota fija (en pesos o en UVR) e incluye una parte de arrendamiento y una parte de compra parcial del inmueble, cuya distribución va variando. La adaptación para el mercado colombiano se resume en los siguientes pasos:

- El solicitante escoge una vivienda de interés social que le interesa y acude al banco con esta información. Se le evalúa y se le informa si puede o no seguir en el proceso. Si el solicitante pasa la calificación socioeconómica, la entidad analiza la estructura de gastos del hogar y determina cuánto sería el máximo gasto que el hogar podría asumir mensualmente para vivienda. En los casos en los cuales el hogar tenga muy baja capacidad de ahorro, pero se encuentre viviendo en alquiler, este monto será por lo menos igual al del canon de arrendamiento en el que actualmente está incurriendo.

- Si el disponible para vivienda es mayor que el arriendo equivalente de la vivienda (tasa de arren-

¹¹ Pérez Salazar, Mauricio. “El marco constitucional de las decisiones económicas: el caso de la financiación de vivienda en Colombia”. En: Varios Autores. (2007) Hábitat y Financiación. Una estrategia para luchar contra la pobreza. Bogotá, D. C.: UN-Hábitat; Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

¹² Reyes, Álvaro; Rodríguez, Óscar. (2007) “El papel del ahorro programado en el acceso al crédito para vivienda de interés social”. En: Varios Autores. (2007) Hábitat y Financiación. Una estrategia para luchar contra la pobreza. Bogotá, D. C.: UN-Hábitat; Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; DNP. Páginas 286-287.

damiento por el valor de la vivienda), la entidad financiera (o una compañía inmobiliaria asociada) procede a comprar la vivienda.

- Se elabora un plan de pagos en el cual el hogar tendría un pago mensual equivalente a su disponible total. Parte de esta cuota mensual pagaría el 100% del arriendo y el resto pagaría una porción de la vivienda.

- Al segundo mes la cuota sería la misma pero como la entidad financiera sería propietaria de una porción inferior al 100% de la vivienda, cobraría arriendo sólo sobre esa proporción y como el porcentaje restante es de propiedad del hogar cada vez el abono a capital irá aumentando y la parte correspondiente a arrendamiento se irá reduciendo. Así se calcula sucesivamente hasta cuando para terminar de pagar la vivienda, sólo haga falta el valor del subsidio, momento en el cual el hogar podrá proceder a postularse. El subsidio podría otorgarse para reducir la cuota o para acortar el plazo.

- Si en algún momento se presenta un incumplimiento sostenido en los pagos mensuales se podría tener una condición de desalojo en la cual, si el hogar entrega la vivienda en un plazo razonable, se le devuelven los montos correspondientes a los excedentes sobre el valor nominal del arrendamiento, los cuales se consideran ahorro. Y si continúa ocupándola sin pagar, se inicia el juicio de lanzamiento y los valores acumulados a favor del usuario servirían para pagar los cánones adeudados. Si se ha otorgado el subsidio y el beneficiario es lanzado, el valor correspondiente debe reintegrarse al presupuesto nacional y la familia perdería el derecho a dicho subsidio.

- Si el hogar paga en algún mes valores superiores a los del pago normal predefinido se abonarán al pago de la vivienda y la entidad financiera debería mantener informado al hogar qué porcentaje de la vivienda ha pagado y qué proporción de la mensualidad corresponde a arrendamiento.

- Tanto la entidad financiera como el hogar deberían poder vender o ceder sus derechos a terceros salvo que se haya recibido el subsidio y el tercero no esté precalificado en una convocatoria de subsidios.

- Este mecanismo supone la posibilidad de que los bancos u otras entidades como el Fondo Nacional del Ahorro, sus subsidiarias, empresas constructoras u otras empresas especializadas en negocios inmobiliarios, estén dispuestas a entrar en el negocio de administrar estos bienes durante su compra progresiva. Esto obviamente depende de las relaciones que se presenten entre la tasa de arrendamiento que se puede medir en el mercado formal, la tasa de interés de los créditos y la tasa de arrendamiento en los contratos informales de habitaciones e inquilinatos.

- El hogar podría estar dispuesto a pagar un valor mensual adicional si sabe que parte de lo que está pagando se abona a la compra de su vivienda y, por tanto, el arrendamiento calculado con la tasa de arrendamiento no necesariamente es el tope supe-

rior de esta mensualidad, aunque sí debe ser tenido en cuenta como referencia para los unos y los otros.

Este modelo serviría como base para el déficit habitacional urbano en Colombia, si se tiene en cuenta que por lo menos 15 millones de colombianos viven en arriendo. Según el estudio realizado por CENAC¹³:

- Para el año 2003, el valor del mercado de arrendamientos fue de 69.4 billones de pesos (suma equivalente al 29.9% del PIB y aproximadamente a seis veces el PIB del sector de la construcción). La renta anual generada por las nuevas áreas arrendadas ascendió a una suma \$2.6 billones.

- El 36.7% de los hogares en cabecera en el año 2005 eran arrendatarios. Según datos de la ECH el total de hogares en cabecera en Colombia en el año 2005 fue de 8 361 968, de los cuales 3 066 273 de hogares vivían bajo la modalidad de arriendo.

- El costo mensual de los arriendos equivale a 250 mil pesos para los hogares de estrato bajo; 325.000 pesos para el estrato medio bajo y más de 550 mil pesos para los hogares de estrato medio.

Proporción de hogares arrendatarios según estrato e ingreso. 13 ciudades. 2002 a 2005

Variable	Participación %				Variación %		
	2002	2003	2004	2005	2002 a 2003	2003 a 2004	2004 a 2005
Estrato	Bajo-Bajo	3,9	5,4	4,6	3,9	129,1	-8,9
	Bajo	24,9	25,6	26,3	26,1	73,1	7,1
	Medio-Bajo	48,4	47,1	46,7	47,5	63,6	-1,5
	Medio	15,0	14,6	14,9	14,9	63,7	1,4
	Medio-Alto	5,1	5,2	5,6	5,6	70,3	8,4
	Alto	2,6	2,2	2,0	2,1	41,6	-10,5
Ingreso (smml)	0 - 1	16,4	9,5	8,0	5,9	-2,3	-20,3
	1.1 - 2	28,6	26,7	23,8	22,5	57,4	-11,7
	2.1 - 3	19,1	20,2	18,2	17,4	78,0	-10,2
	3.1 - 4	11,3	12,8	14,4	14,8	90,1	12,1
	Más de 4	24,6	30,7	35,6	39,5	110,6	15,0

Fuente: ECH-DANE, 2002 a 2005

“Siguiendo las recomendaciones del estudio (...) Es importante garantizar que los hogares arrendatarios no sean discriminados en el proceso de acceso a la propiedad de VIS. La innovación en sistemas de leasing popular de un costo competitivo con el canon de arriendo correspondiente a los hogares de menores ingresos constituye un reto para crear condiciones que acercarian una mayor demanda al mercado formal de arrendamientos.

Esto, dentro del contexto del proceso de postulación al Subsidio Familiar de Vivienda, SFV. Lo importante es que los hogares arrendatarios no perciban que se encuentran perdiendo recursos y trayectoria en el acceso a la propiedad. Mediante la implementación de subsidios al arriendo dirigidos a este segmento de la población, se haría más factible para el hogar arrendatario la posibilidad de acumular el monto requerido para incursionar en la compra de una solución habitacional (cuota inicial), a través de la liberación de una proporción de su ingreso”.

En suma, el acondicionamiento del modelo de arrendamiento con opción de compra incentivaría a la población en situación de informalidad, los estratos pobres y más pobres a ahorrar para poder adquirir una vivienda sin tener la obligación de recurrir a la opción de los esquemas financieros tradicionales e incentivando el derecho de tenencia de una vivienda propia en la medida de las capacidades. De

¹³ CENAC. (2007) El mercado de arrendamiento en los sectores de bajos ingresos. Bogotá, D. C.

igual manera, se activa la posibilidad de financiar proyectos de autoconstrucción con la finalidad de proponer una solución habitacional participativa en el sector rural.

V. PLIEGO DE MODIFICACIONES

• Artículos Eliminados

Los artículos 44, 45, 46 son eliminados en virtud de los vicios de legalidad e inconstitucionalidad al recortar competencias del control ambiental por parte de las Corporaciones Autónomas Regionales.

El artículo 33 sobre la modificación del artículo 24 de la Ley 546 de 1999 se elimina porque cambia el contenido de la Ley Macro de Vivienda saliendo del objeto de política de vivienda de interés social y prioritario del proyecto de ley.

Por último, se elimina el parágrafo 3 del mismo artículo por considerar que el legislador estaría violando el artículo 29 de la Constitución, al imponer una sanción más a una persona que ya reparó a la sociedad, lo que reñiría con el Principio del non bis in ídem que regula el Estatuto Penal Colombiano y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos – Ley 74 de 1968.

• Artículos Modificados

Atendiendo a los lineamientos consagrados en la Observación número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre la vivienda digna y adecuada se modificaron los artículos 1°, 2°, 8°, 12, 13, 43, 47.

Con base en el principio de autonomía de los entes territoriales y descentralización política y administrativa consagrado en la Constitución Política se modificaron los artículos 5°, 6° y 10 para dar mayor participación a los entes territoriales en el proceso de adopción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario. De otra parte, se modifica el artículo 47 incorpora la coordinación con la nación para la financiación conjunta con los entes territoriales de la infraestructura de servicios públicos.

El artículo 41, 42 y 43 se modifican de acuerdo con los artículos 5°, 7° y 8° de la Ley 1469 de 2011 mediante la cual se establece un procedimiento válido en este caso para la incorporación de la oferta de suelo para proyectos de vivienda de interés social y/o prioritario.

De igual manera, se modifica en el artículo 31 la responsabilidad de la Superintendencia Financiera sobre la regulación del leasing y el contrato de arrendamiento con opción de compra. Introduciendo un nuevo párrafo para que el Gobierno, según las declaraciones de la Corte Constitucional reglamente la operación de dichos mecanismos de financiación de vivienda.

Finalmente, se modifica el Capítulo IX sobre expropiaciones por parte de la Empresa Virgilio Barco siempre y cuando se cuente con la participación de los entes territoriales.

• Artículos adicionados.

Se adicionan tres artículos con base en los siguientes criterios: el primero está dirigido a otorgar subsidios y habilitar lotes para los proyectos de autoconstrucción conforme la herramienta habilitada en el artículo 27 de la Ley 1469.

En segundo lugar, se incorpora un párrafo al artículo 2° y un nuevo artículo sobre vivienda digna y adecuada de acuerdo con los estándares internacionales.

En tercer lugar, se propone un artículo para dar prioridad a los sujetos de especial protección por parte de la Corte Constitucional como las madres cabeza de hogar y los desplazados, para la selección en el subsidio de vivienda y/o los demás proyectos de vivienda.

En cuarto lugar, el artículo 23 incorpora un párrafo para el acompañamiento técnico del Ministerio de Agricultura en lo concerniente a los proyectos de vivienda de interés social y prioritario rural atendiendo a las necesidades específicas de la población.

PLIEGO DE MODIFICACIONES AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 223 DE 2012 CÁMARA, 236 DE 2012 SENADO

por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna **y adecuada;**
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial;
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales;
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda **para los sectores de escasos recursos;**
- f) Señalar instrumentos para la promoción del desarrollo territorial y la renovación urbana;
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.

Artículo 2°. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos **respetando la autonomía de los entes territoriales**;

c) **Promover mecanismos para la adquisición de vivienda digna y adecuada para los sectores de bajos ingresos**;

d) **Apropiar los recursos que sean necesarios para garantizar la infraestructura y los servicios públicos domiciliarios que demande la calidad de la vivienda de interés social y prioritario**;

e) **Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario**.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda deberá fijar a través de reglamentación las condiciones mínimas de los diseños urbanísticos para garantizar la calidad de las viviendas y el entorno en el que estas se construyan de acuerdo con los manuales y estándares internacionales sobre la vivienda digna y adecuada.

Artículo 3°. Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales. La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios;

b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria;

c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario;

d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;

e) La asistencia técnica y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población, y

g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario y macroproyectos de interés social nacional;

h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;

i) Le corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política urbana y de vi-

vienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda prioritaria y social;

j) Le corresponde a los entes territoriales departamentales y municipales tomar las decisiones que permitan el control del precio y la habilitación de suelo urbano y suburbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos.

CAPÍTULO II

Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario

Artículo 4°. Distribución de recursos para proyectos de vivienda de interés prioritario. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante resolución, los criterios de distribución de los recursos del presupuesto general de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o la entidad que haga sus veces, para que este los aplique.

La distribución de los recursos incluirá un porcentaje para los municipios de categorías 4, 5 y 6. No obstante, si una vez conformado el inventario de predios presentados para la realización de proyectos de vivienda de interés prioritario en estas entidades territoriales, no es posible comprometer los recursos destinados, parcial o totalmente, los mismos podrán utilizarse en los demás municipios del país, de acuerdo con la distribución que realice el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

Artículo 5°. Financiación y desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, **las entidades públicas de carácter territorial, departamental, municipal o distrital** para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.

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

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

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza en la presente ley podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de

los recursos aplicables a los proyectos de construcción de vivienda de interés social prioritario, a las cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

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

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley.

~~**Parágrafo 1°.** Las facultades que le confieren al Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda, el Decreto-ley 555 de 2003 y la Ley 1469 de 2011, en lo que no contraríen la presente ley, tendrán plena vigencia. (Eliminado)~~

Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes para los vendedores de vivienda, entre ellas, **las pólizas de garantía de cumplimiento y estabilidad de las obras**, se entenderán como obligaciones a cargo de los constructores y no de los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, por parte de las entidades a las que hace referencia este artículo.

Artículo 6°. *Administración de los recursos del subsidio.* Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional **y por los entes territoriales** antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional **y/o la entidad territorial respectiva**, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad que determine el Gobierno Nacional **o la entidad territorial respectiva** con el fin promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes.

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de proyectos de vivienda.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Parágrafo 1°. En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.

Parágrafo 2°. Las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.

Artículo 7°. *Constitución de patrimonio de familia.* Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere a este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del subsidio familiar de vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una vivienda de interés prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.

Artículo 8°. *Transferencia, entrega y legalización de las viviendas.* Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio **en especie** a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.

Parágrafo nuevo. **Los respectivos Ministerios entregarán las viviendas una vez se garantice que los lugares cuenten con la disposición y el trazado de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios; espacios públicos, equipamientos colectivos de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación y deporte, abastecimiento de alimentos, salubridad y administración pública necesarios para el acceso a la vivienda digna y adecuada.**

Artículo nuevo. **Otorgamiento de lotes y subsidio familiar de vivienda para proyectos de autoconstrucción. El Gobierno Nacional y las entidades territoriales aportarán lotes habilitados con la infraestructura completa de servicios públicos y sistemas de movilidad para la ejecución de proyectos de vivienda por autoconstrucción por parte de las comunidades proponentes.**

En todos los casos, dichos proyectos deberán contar con el acompañamiento técnico del Ministerio de Vivienda para que dichas viviendas cuenten con estándares mínimos de calidad y puedan ser financiados con los subsidios de vivienda para las poblaciones vulnerables, especialmente la población en situación de extrema pobreza que habite en zonas de alto riesgo no mitigable, la población rural o en situación de desplazamiento y las demás que estime el Gobierno Nacional y/o las entidades territoriales.

Artículo 9°. Priorización de recursos para infraestructura social en proyectos de vivienda. Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, y los demás que defina el Gobierno Nacional, así como priorizarán dentro de los respectivos presupuestos de inversión, recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional, y las operaciones urbanas integrales adoptadas por el Gobierno Nacional, de acuerdo a las directrices que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Los recursos a los que hace referencia este artículo podrán ser transferidos a los patrimonios autónomos que Fonvivienda, Findeter, o la entidad que establezca el Gobierno Nacional, constituyan para el efecto.

Parágrafo. La anterior previsión se cumplirá sin perjuicio de las obligaciones que se hayan establecido a cargo del urbanizador en los respectivos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Artículo 10. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, **y los bancos de suelos de cualquier naturaleza jurídica** se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional **y/o las entidades territoriales.**

Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, que esté en situación de desplazamiento, que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable y dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las **mujeres u hombres cabeza de hogar**, personas en situación de discapacidad, al adulto mayor, y las demás que señale el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. El Gobierno Nacional revocará la asignación del subsidio familiar de vivienda a que hace referencia este artículo y restituirá su titularidad, cuando los beneficiarios incumplan **sin causa justificada** las condiciones de los programas so-

ciales del Gobierno Nacional o del reglamento que este expida en relación con las responsabilidades de los beneficiarios, y de acuerdo con el procedimiento que se establezca en el mismo.

Parágrafo 2°. En todo caso, el valor de la vivienda otorgada a título de subsidio en especie podrá superar el valor del subsidio que haya sido asignado en dinero antes de la entrada en vigencia de la presente ley, cuando el mismo sea aportado a los patrimonios por parte de sus beneficiarios.

Parágrafo 3°. ~~Una vez se constituya y entre en funcionamiento el sistema que permita identificar a las personas condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, la entidad otorgante de los subsidios familiares de vivienda restringirá la asignación de los mismos a los condenados, de acuerdo con el reglamento que expida para el efecto el Gobierno Nacional. (Eliminado)~~

Artículo 11. Acompañamiento social en proyectos de vivienda de interés prioritario. El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el mantenimiento y sostenimiento de las unidades privadas, las áreas comunes y el espacio público.

Artículo 12. Efecto reparador de la solución de vivienda. Los beneficiarios de subsidios familiares de vivienda en especie, que consistan en la transferencia gratuita de la solución habitacional, que hayan sido víctimas del **conflicto armado interno o del delito de desplazamiento forzado, en cuya ruta de acción indemnizatoria esté considerada la vivienda,** por este hecho se entenderán indemnizados **en forma parcial** por vía administrativa, de conformidad con el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011.

En el acceso a los subsidios familiares de vivienda se dará un tratamiento preferente a las víctimas más vulnerables, cuyas viviendas hayan sido afectadas por despojo, abandono, pérdida o menoscabo, en atención a la restitución del derecho a la vivienda, dispuesta en el artículo 123 de la mencionada ley.

Artículo 13. Categoría Sisbén de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos de la encuesta del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén) que tenían al momento de la asignación del subsidio, durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 14. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional. A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico

1 las viviendas de interés prioritario durante los **cinco (5)** años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato cambiando cada dos años a un estrato socioeconómico inmediatamente superior, hasta llegar al que le corresponda de acuerdo con las reglas de estratificación general.

Artículo 15. Garantía de la nación para la financiación de proyectos de vivienda de interés prioritario. Autorícese a la Nación Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para garantizar operaciones de crédito público interno o externo, operaciones asimiladas o conexas a estas, que celebre la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter), para financiar los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los términos de la normatividad vigente. Para efectos de lo previsto en esta ley, Findeter, podrá otorgar crédito a los patrimonios autónomos de que trata la presente ley.

Artículo 16. Esquema de garantía. Los contratos que en virtud de la presente ley suscriban los patrimonios autónomos con los constructores seleccionados para la ejecución de los proyectos, serán totalmente regulados por el **derecho público** y podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien los mencionados proyectos. En el contrato se establecerá la forma en que el establecimiento de crédito hará efectiva la garantía y la posibilidad de que pueda, por sí mismo o a través de terceros, concluir el proyecto financiado, en caso de incumplimiento del constructor.

Parágrafo. Para todos los fines legales y regulatorios la pignoración del contrato de que trata este artículo constituirá garantía admisible para los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario. En consecuencia, la garantía constituida a través de la pignoración del contrato hará las veces de la garantía de que trata el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999. El mismo efecto tendrá la cesión del contrato a un patrimonio autónomo para que sirva de fuente de pago de los mencionados créditos.

Artículo nuevo. Condiciones de las viviendas de interés social y prioritario. Los Proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario objeto de la presente ley tendrán las siguientes condiciones:

1. Mantendrán el estrato socioeconómico ostentando durante el proceso de elegibilidad y por el término de los cinco (5) años siguientes al registro de la adjudicación de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. El área de la vivienda de interés social prioritario debe estar acorde con condiciones básicas de calidad de vida y de respeto por el espacio mínimo vital individual, para lo cual se tendrá presente el número de integrantes de la familia beneficiaria y las condiciones climáticas, entre otros factores.

3. La Nación y los Entes Territoriales, de conformidad con sus competencias constitucionales y legales, garantizarán a los beneficiarios el acceso a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, teléfono, aseo de buena calidad y su participación en la gestión y fiscalización de su prestación.

4. Los planes urbanísticos o de extensión urbanística deben contemplar la garantía de acceso de los beneficiarios a servicio de transporte, a espacios de recreación, cultura y deporte, educación, salud y acceso a la administración pública.

5. El tiempo de permanencia mínima de los beneficiarios de la Vivienda de Interés Social y Prioritario, no podrá ser inferior a cinco (5) años, tiempo en el cual no se podrá alquilar o ceder a ningún título a otra persona o familia.

CAPÍTULO III

Aplicación del subsidio familiar de vivienda

Artículo nuevo. Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda. Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda las personas y los hogares que carezcan de los recursos suficientes para obtener una vivienda digna y adecuada, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de propiedad de la misma, para lo cual, el Gobierno Nacional y los Entes Territoriales, de conformidad con sus competencias, establecerán los requisitos de postulación y de adjudicación, teniendo en cuenta el otorgamiento de un tratamiento preferencial a los sujetos de especial protección constitucional como las madres y padres cabeza de familia, las personas en situación de discapacidad, los adultos mayores, las víctimas del conflicto armado interno y del delito de desplazamiento forzado.

Artículo 17. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8°. Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecer-

los en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 18. Sustitución de hogares en proyectos de vivienda. Cuando el subsidio familiar de vivienda se encuentre sin legalizar, esté vinculado a un proyecto de vivienda y el beneficiario renuncie al mismo, o sea revocado, podrá entregarse a un nuevo hogar que cumpla con las condiciones de acceso al mismo, mediante acto administrativo expedido por la entidad otorgante, sin efectuar la devolución de los recursos al Tesoro Nacional.

Artículo 19. Legalización de subsidios familiares de vivienda. Los subsidios familiares de vivienda asignados por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar que no fueron legalizados durante su vigencia, podrán ser objeto de este trámite cumpliendo con los requisitos señalados en la normativa vigente y la que para los efectos expedirá el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

CAPÍTULO IV

Vivienda rural

Artículo 20. Ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ejecutará la formulación de la política de vivienda de interés social rural, y definirá de acuerdo con las recomendaciones de la Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, las condiciones para la asignación del subsidio.

Artículo 21. Acceso efectivo a la vivienda de interés social y prioritaria rural. Las viviendas del sector rural, se podrán asignar a título de subsidio en especie, por parte de la entidad otorgante de los subsidios de vivienda de interés social rural, a los hogares que se encuentren en situación de desplazamiento; que sus predios hayan sido restituidos por autoridad competente; que sean beneficiarios de los programas de formalización y titulación de predios rurales que desarrolla el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural; o que pertenezcan a comunidades indígenas o afrodescendientes, debidamente reconocidas por autoridad competente. En todo caso, la ejecución de los recursos de que trata este artículo

se realizará de manera prioritaria en municipios de categorías 4ª, 5ª, y 6ª. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 22. Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, ejecutará los proyectos de vivienda de interés social prioritario, a través de las entidades operadoras contratadas por el Banco Agrario de Colombia, en su condición de entidad otorgante del subsidio.

Parágrafo nuevo. En los Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabeza de familia, de las víctimas del conflicto armado interno, a nivel individual o a través de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).

Artículo 23. Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través del banco Agrario de Colombia como entidad otorgante del subsidio atenderá programas de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, de acuerdo con los déficits cuantitativo y cualitativo, identificados por el DANE, en cada una de las regiones del país.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural definirá los mecanismos que permitan a los municipios formular en debida forma los proyectos rurales de vivienda de interés social prioritario para atender el déficit habitacional.

Parágrafo 2°. Para las soluciones de vivienda que atiendan el déficit cualitativo, se atenderá las carencias de saneamiento básico, las deficiencias en cubierta y la existencia de pisos en tierra o material inadecuado, teniendo en cuenta las normas sobre calidad y estabilidad de la vivienda.

Parágrafo 3°. Para las soluciones de vivienda que atiendan al déficit cuantitativo se garantizará mediante la suscripción de una póliza de cumplimiento de la estabilidad del inmueble a cargo de la empresa constructora, cuyo valor y término de duración será regulado por la Superintendencia Financiera.

Artículo 24. Recursos para la vivienda de interés prioritario rural. El Gobierno Nacional, bajo la coordinación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, adelantará las acciones necesarias para promover la consecución de recursos para la ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.

Artículo 25. El artículo 4° de la Ley 1415 de 2010 quedará así:

“Artículo 4°. Del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la población afectada por desastres naturales, calamidad pública o emergencias. La cuantía del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para los grupos familiares afectados por situaciones de desastre natural, calamidad

pública o emergencias, en las modalidades de construcción en sitio propio, adquisición de vivienda nueva o usada y mejoramiento de la vivienda en el sitio del desastre, se establecerá atendiendo las condiciones socioeconómicas, mediante el reglamento que expida el Gobierno Nacional, **sin que ello implique una disminución del subsidio otorgado por normas anteriores**”.

CAPÍTULO V

Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos

Artículo 26. Exención de pago de derechos notariales. En los negocios jurídicos de adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de un inmueble definido como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.

Artículo 27. Exención de derechos registrales. En los negocios jurídicos de adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar o constitución de patrimonio de familia de un inmueble definido como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Artículo 28. Registro de la cesión de bienes fiscales. Los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de vivienda de interés social, no causarán derechos registrales.

CAPÍTULO VI

Estímulos y exenciones tributarias para la vivienda de interés social y prioritario

Artículo 29. Exenciones para las rentas derivadas de contratos de leasing habitacional. Para efectos tributarios, constituyen rentas exentas las derivadas de los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda **de interés social y/o prioritaria**, con una duración no inferior a diez (10) años. Esta exención operará para los contratos suscritos dentro de los diez (10) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 30. Financiación de vivienda con la asignación de subsidios. Cuando el subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional, arrendamiento con opción de compra o cualquier otro mecanismo que defina el Gobierno Nacional y que implique el pago parcial de la vivienda **de interés social y/o prioritaria**, la asignación de la vivienda se podrá realizar de manera temporal, condicionando la transferencia de su ti-

tularidad al cumplimiento de las obligaciones contractuales o las definidas en el reglamento que se expida para el efecto.

Parágrafo. Los recursos que se ejecuten de acuerdo con el mecanismo establecido en el Capítulo II de la presente ley, con el fin de otorgar viviendas a título de subsidio en especie, no serán destinados para la financiación a la que hace referencia el presente artículo.

Artículo 31. Opción de ahorro a través del leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra. El componente de capital de los cánones periódicos de los contratos de leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra, podrá administrarse por parte de las instituciones financieras autorizadas para otorgar dichos contratos como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios para la adquisición de la vivienda. La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá la regulación sobre la materia dentro de los 3 meses siguientes a la expedición de la presente ley, sin perjuicio de los sistemas vigentes para el desarrollo de este tipo de contratos.

Parágrafo Nuevo. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 6 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble paulatinamente mediante un sistema de financiación especial de acuerdo con su capacidad de pago.

Artículo 32. Beneficio tributario para bonos y títulos hipotecarios. El beneficio consagrado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, se aplicará en relación con los bonos hipotecarios y los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y contratos de leasing habitacional de conformidad con las condiciones y requisitos definidos en dicha ley, siempre que se coloquen en el mercado dentro de los cinco (5) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley. Serán deducibles los costos imputables a los ingresos derivados de los bonos y títulos hipotecarios de que trata el presente artículo durante el término en que tengan la condición de renta exenta.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones en que las entidades que accedan a este beneficio lo harán extensivo a la vivienda de interés social **y prioritario**.

Artículo 33. El artículo 24 de la Ley 546 de 1999, quedará así:

“Artículo 24. Cesión de créditos hipotecarios. En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual y sus garantías podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera o de cualquiera de las entidades a que se refiere el parágrafo del artículo 1º de la presente ley.”

Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 1º de la presente Ley o las sociedades titularizadoras o sociedades fiduciarias, según el caso, autorizarán, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles, la cesión del crédito y sus garantías, una vez el deudor entregue la oferta vinculante del nuevo acreedor. La Superintendencia Financiera reglamentará las condiciones para la legalización de las cesiones.

Dicha cesión se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente y tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil. En cualquier caso la garantía hipotecaria cedida en desarrollo de lo dispuesto en el presente artículo, respaldará el crédito desembolsado por el nuevo acreedor para el pago de la cesión.

La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.

Artículo 34. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:

“22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes de proyectos de vivienda de interés social prioritario”.

Artículo 35. Modificar el parágrafo del artículo 177-1 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 82 de la Ley 964 de 2005, el cual quedará así:

“La limitación prevista en el presente artículo no será aplicable a los ingresos de que tratan los artículos 16 y 56 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí señalados”.

Artículo 36. Modificar el parágrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario, así:

“Parágrafo 2º. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que desarrollen proyectos de vivienda de interés social que se encuentren aprobados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.

CAPÍTULO VII

Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles

Artículo 37. Transferencia de inmuebles para VIS. Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o Distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social **y prioritario**, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

Parágrafo 1º. El representante legal o quien haga sus veces y la Junta Directiva de la respectiva entidad pública podrán en desarrollo de su autonomía administrativa y financiera disponer de los inmuebles destinados a los proyectos que hayan sido archivados, declarados no viables y/o suspendidos indefinidamente, enajenándolos, dándolos en dación en pago, permutándolos, gravándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

Parágrafo 2º. La entidad que tenga a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrará al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un listado completo de los activos públicos susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de vivienda de interés social, los cuales podrán ser transferidos a las entidades públicas a las que hace referencia este artículo o a los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario con recursos del Gobierno Nacional.

Artículo 38. Imprescriptibilidad de bienes fiscales. Los Bienes Fiscales de propiedad de las Entidades Públicas, no podrán ser adquiridos por vía de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ni prosperará por vía de acción o de excepción ante ningún juez de la República.

Artículo 39. Actos de transferencia. Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles.

Artículo 40. Exoneración del trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro. Se exceptúa del trámite de reparto de que trata la Ley 29 de 1973 a los actos que deban celebrarse por medio de escritura pública, en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro, en desarrollo de su objetivo de contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados.

CAPÍTULO VIII

Habilitación de suelo urbanizable para vivienda

Artículo 41. Informe de lotes. Los alcaldes de los municipios y distritos enviarán al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un informe con el inventario de los predios de propiedad del municipio, distrito y de departamento propiedad privada, que según el plan de ordenamiento territorial se localicen en suelo urbano y de expansión urbana y que se puedan destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario. La misma obligación la tendrán los Gobernadores respecto a los predios de propiedad del Departamento.

En el mencionado informe se deberá discriminar la titularidad pública o privada del predio y se deberá anexar la información de los predios en la que se precise, cuando menos, la disponibilidad o factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y los demás aspectos que mediante lineamientos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 1°. Anualmente, los municipios, distritos y departamentos deberán enviar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la actualización del informe de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2°. Los predios, públicos o privados incorporados al perímetro urbano, o a los cuales se les modifique el uso, en los términos del artículo 41 de la presente ley, deberán ser incluidos en el informe y en su actualización.

Parágrafo nuevo. Para la declaración de utilidad pública de los suelos se adoptará para los proyectos de vivienda de interés social y prioritario de interés nacional el procedimiento establecido en el Capítulo IV de la Ley 1469 de 2011.

Artículo 42. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana

superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIS	10%
VIP	25%

El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 43. Transitorio. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria, **el procedimiento será el establecido en los artículos 7 y 8 de la Ley 1469 de 2011.**

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana requeridos para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste del

Plan de Ordenamiento Territorial, que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:

a) Se debe tratar de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito;

b) Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y tratamientos específicos del suelo;

c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente;

d) Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Transcurridos treinta (30) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación de la administración y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.

Los Concejos Municipales y Distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial. **(Eliminado).**

Parágrafo nuevo. En ningún caso el Gobierno Nacional o las entidades territoriales podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suburbano y/o de expansión urbana que presenten amenazas o riesgos no mitigables para la población de acuerdo con estudios técnicos previos que advirtieran tal efecto, según lo establecido en el artículo 5° de la Ley 1469 de 2011.

Artículo 44. Permisos y licencias en el marco de los macroproyectos de interés social nacional. La Agencia Nacional de Licencias Ambientales otorgará de manera privativa las licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de tipo ambiental que, de acuerdo con la ley y los reglamentos, se requieran en el proceso de factibilidad, formulación, y para el desarrollo de obras y actividades contempladas en los macroproyectos de interés social nacional y en los proyectos integrales de desarrollo urbano de que tratan las Leyes 1151 de 2007 y 1469 de 2011 y el Decreto-ley 4821 de 2010. **(Eliminado).**

Artículo 45. Concertaciones ambientales ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Será de competencia privativa del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible la revisión, análisis y aprobación de los asuntos ambientales para el anuncio y la adopción de los Macroproyectos de Interés Social Nacional a los que se refiere la Ley 1151 de 2007, que se encuentran en trámite.

Parágrafo. En la etapa de concertación de los asuntos ambientales de Macroproyectos de Interés Social Nacional, el Ministerio no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración. **(Eliminado).**

Artículo 46. Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales. Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales.

Parágrafo. No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales. Durante la etapa de concertación de la que trata el presente artículo, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, no podrán desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración. (Eliminado)

Artículo 47. Servicios públicos domiciliarios. Para garantizar la calidad y habitabilidad de las viviendas de interés social prioritario objeto de la presente ley, el Gobierno Nacional coadyuvará con los Entes Territoriales para la financiación de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con el artículo 1° de la Ley 142 de 1994, esto es, acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía básica, así como los mecanismos que garanticen a los usuarios el acceso a los mismos y su participación en la gestión y fiscalización de su prestación.

Parágrafo 1°. Los Entes Territoriales de conformidad con sus competencias y los recursos disponibles, podrán otorgar subsidios a los usuarios de menores ingresos, con cargo al presupuesto municipal o distrital.

Parágrafo 2°. Los prestadores del servicio público de acueducto y alcantarillado, en el perímetro urbano y rural, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán garantizar mediante certificación, la viabilidad, disponibilidad y prestación de los servicios a los usuarios finales, una vez los predios objeto de la licencia de urbanización y/o de construcción así lo requieran.

Parágrafo 3°. Si para el cumplimiento de esta obligación, el prestador no cuenta con redes matrices con capacidad y condiciones técnicas para atender la nueva demanda o no están incluidas en sus planes de inversión, el Ente Territorial, de conformidad con sus competencias, a fin de desarrollar los proyectos previstos en la presente ley, adelantará las acciones necesarias para asegurar la financiación de la infraestructura requerida o aplicar lo establecido en los párrafos 4 y 5 del artículo 16 de la Ley 1469 de 2011, para los proyectos previstos en la presente ley.

Artículo 48. Interconexión. Para asegurar la prestación de los servicios públicos y la ampliación de la cobertura de los mismos, se garantizará a los prestadores el derecho a la interconexión de acuerdo con lo previsto en la Ley 142 de 1994, y el procedimiento regulatorio que para el efecto se expida. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios vigilará el cumplimiento de lo aquí previsto.

Artículo 49. Transferencia de subsidios. La aprobación de los instrumentos de gestión del suelo como planes parciales, Macroproyectos de Interés Social Nacional y demás operaciones urbanas

integrales con destinación de suelos a vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, incluirá el compromiso de celebrar los contratos a que se refiere el artículo 99.8 de la Ley 142 de 1994 para asegurar la transferencia de los subsidios a los prestadores de los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, y autorizar el giro directo, para lo cual la entidad territorial hará las apropiaciones presupuestales necesarias en aplicación de la metodología prevista por el Gobierno Nacional para la determinación del equilibrio entre los subsidios y las contribuciones.

En la distribución de los recursos para agua potable y saneamiento básico del Sistema General de Participaciones, dentro del criterio contenido en el numeral 2 del artículo 7° de la Ley 1176 de 2007, se tendrá en cuenta a los municipios y distritos que desarrollen proyectos que cumplan con los requisitos señalados en el inciso anterior.

Artículo 50. El párrafo 3° del artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 quedará así:

“Parágrafo 3°. Exceptuando las unidades de actuación urbanística, que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales o de terceros no propietarios de alguno los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales a) y c) del presente artículo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente.

No obstante, en los casos que sea necesario adelantar un proceso de licitación o concurso público, cuando el tercero promotor de la iniciativa no resulte adjudicatario, el que resulte elegido le deberá reconocer los gastos de formulación del proyecto, que deberán quedar definidos previamente a la apertura del proceso contractual”.

CAPÍTULO IX

Otras disposiciones

Artículo 51. Facultades para adquirir predios. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, se faculta a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas –S.A.S.– para anunciar el proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, y para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación por vía administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas los literales c), g), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. En estos eventos queda facultada para declarar las condiciones de urgencia **siempre y cuando se garantice en el proceso la participación de las entidades territoriales.**

La empresa también podrá ejercer el derecho de preferencia para la enajenación de inmuebles aplicando en lo que resulte pertinente las disposiciones previstas en la Ley 9 de 1989, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto defina el Gobierno Nacional.

Artículo 52. Adiciónese al artículo 61 de la Ley 388 de 1997 un parágrafo del siguiente tenor.

“**Parágrafo 3º.** Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional”.

Artículo 53. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

VI. PROPOSICIÓN

Por todas las consideraciones anteriores, solicitamos a los honorables miembros de las Comisiones Séptimas de Senado y Cámara de Representantes *aprobar en primer debate* el Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado, *por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones*, con el pliego de modificaciones y el texto definitivo para primer debate adjuntos.

De la honorable Congressista,

Gloria Inés Ramírez Ríos,

Senadora de la República por el PDA.

COMISIONES SÉPTIMAS CONSTITUCIONALES PERMANENTE DEL HONORABLE CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los veintidós (22) días del mes de mayo, año dos mil doce (2012)

En la presente fecha se autoriza la **publicación en la Gaceta del Congreso**, el informe de ponencia para primer debate, **en Comisiones Séptimas Conjuntas**, en setenta y siete (77) folios debidamente sustanciados, **al Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.**

Autoría del proyecto de ley: Ministro del Interior, doctor *Germán Vargas Lleras* y señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio (encargado), doctor *Felipe Henao Cardona*.

El Secretario,

Jesús María España Vergara,

Secretario General Comisiones Séptimas Conjuntas.

NOTA SECRETARIAL

El presente informe de ponencia para primer debate, que se ordena publicar, con proposición de debate, está refrendado únicamente por la honorable Senadora Gloria Inés Ramírez Ríos. Los demás ponentes y coordinadores de ponentes, radicaron y refrendaron el Informe de Ponencia Mayoritaria que aparece publicado en las *Gacetas del Congreso* números 248 y 249 de mayo 18 de 2012.

El Secretario,

Jesús María España Vergara,

Secretario General Comisiones Séptimas Conjuntas.

TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 223 DE 2012 CÁMARA, 236 DE 2012 SENADO

por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPÍTULO I

Artículo 1º. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna y adecuada;
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial;
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales;
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda para los sectores de escasos recursos;
- f) Señalar instrumentos para la promoción del desarrollo territorial y la renovación urbana;
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.

Artículo 2º. Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos respetando la autonomía de los entes territoriales;
- c) Promover mecanismos para la adquisición de vivienda digna y adecuada para los sectores de bajos ingresos;
- d) Apropiar los recursos que sean necesarios para garantizar la infraestructura y los servicios públicos domiciliarios que demande la calidad de la vivienda de interés social y prioritario;

e) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda deberá fijar a través de reglamentación las condiciones mínimas de los diseños urbanísticos para garantizar la calidad de las viviendas y el entorno en el que estas se construyan de acuerdo con los manuales y estándares internacionales sobre la vivienda digna y adecuada.

Artículo 3°. Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales. La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios;

b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria;

c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario;

d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;

e) La asistencia técnica y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;

f) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población, y

g) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario y macroproyectos de interés social nacional;

h) Para los efectos del debido ejercicio de las competencias y responsabilidades de cada uno de los niveles de administración territorial relacionados con los programas de vivienda previstos en la presente ley, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;

i) Le corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política urbana y de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda prioritaria y social;

j) Le corresponde a los entes territoriales departamentales y municipales tomar las decisiones que permitan el control del precio y la habilitación de suelo urbano y suburbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos.

CAPÍTULO II

Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario

Artículo 4°. Distribución de recursos para proyectos de vivienda de interés prioritario. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante resolución, los criterios de distribución de los recursos del presupuesto general de la Nación asignados al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) o la entidad que haga sus veces, para que este los aplique.

La distribución de los recursos incluirá un porcentaje para los municipios de categoría 4, 5 y 6. No obstante, si una vez conformado el inventario de predios presentados para la realización de proyectos de vivienda de interés prioritario en estas entidades territoriales, no es posible comprometer los recursos destinados, parcial o totalmente, los mismos podrán utilizarse en los demás municipios del país, de acuerdo con la distribución que realice el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda).

Artículo 5°. Financiación y desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, las entidades públicas de carácter territorial, departamental, municipal o distrital para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.

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

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

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

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda. Tales procesos se rigen por el derecho público. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así

como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Con cargo a los recursos administrados por los patrimonios autónomos, estos asumirán los costos en que se incurra para el manejo y control de los recursos, los gastos de operación, y cualquier otro contrato que se requiera para la estructuración, desarrollo e implementación de esquemas previstos en esta ley.

Parágrafo. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes para los vendedores de vivienda, entre ellas, las pólizas de garantía de cumplimiento y estabilidad de las obras, se entenderán como obligaciones a cargo de los constructores y no de los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, por parte de las entidades a las que hace referencia este artículo.

Artículo 6°. Administración de los recursos del subsidio. Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y por los entes territoriales antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional y/o la entidad territorial respectiva, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad que determine el Gobierno Nacional o la entidad territorial respectiva con el fin promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes.

Los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, podrán ser transferidos directamente, total o parcialmente, por parte de la entidad que los tenga a su cargo, a los patrimonios autónomos a los que hace referencia el presente artículo. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de proyectos de vivienda.

Cualquier persona natural o jurídica, pública o privada u organismos internacionales de cooperación, podrán entregar bienes o transferir directamente recursos, a los patrimonios autónomos que se constituyan en desarrollo de la presente ley, a título gratuito sin que se requiera para ello el requisito de insinuación.

Parágrafo 1°. En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda.

Parágrafo 2°. Las Organizaciones Populares de Vivienda – OPV's, pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional.

Artículo 7°. Constitución de patrimonio de familia. Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere a este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del subsidio familiar de vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991.

Los notarios y/o registradores de instrumentos públicos que permitan la enajenación de una vivienda de interés prioritario desconociendo el patrimonio de familia inembargable señalado en el presente artículo, incurrirán en causal de mala conducta.

Artículo 8°. Transferencia, entrega y legalización de las viviendas. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.

Parágrafo. Los respectivos Ministerios entregarán las viviendas, una vez se garantice que los lugares cuenten con la disposición y el trazado de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios; espacios públicos, equipamientos colectivos de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación y deporte, abastecimiento de alimentos, salubridad y administración pública necesarios para el acceso a la vivienda digna y adecuada.

Artículo 9°. Otorgamiento de lotes y subsidio familiar de vivienda para proyectos de autoconstrucción. El Gobierno Nacional y las entidades territoriales aportarán lotes habilitados con la infraestructura completa de servicios públicos y sistemas de movilidad para la ejecución de proyectos de vivienda por autoconstrucción por parte de las comunidades proponentes.

En todos los casos, dichos proyectos deberán contar con el acompañamiento técnico del Ministerio de Vivienda para que dichas viviendas cuenten con estándares mínimos de calidad y puedan ser financiados con los subsidios de vivienda para las poblaciones vulnerables, especialmente la población en situación de extrema pobreza que habite en zonas de alto riesgo no mitigable, la población rural o en situación de desplazamiento y las demás que estime el Gobierno Nacional y/o las entidades territoriales.

Artículo 10. Priorización de recursos para infraestructura social en proyectos de vivienda. Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, y los demás que defina el Gobierno Nacional, así como, priorizarán dentro de los res-

pectivos presupuestos de inversión, recursos para la construcción y dotación de equipamientos públicos colectivos para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se realicen con la financiación o cofinanciación del Gobierno Nacional, y las operaciones urbanas integrales adoptadas por el Gobierno Nacional, de acuerdo a las directrices que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Los recursos a los que hace referencia este artículo podrán ser transferidos a los patrimonios autónomos que Fonvivienda, Findeter, o la entidad que establezca el Gobierno Nacional, constituyan para el efecto.

Parágrafo. La anterior previsión se cumplirá sin perjuicio de las obligaciones que se hayan establecido a cargo del urbanizador en los respectivos planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Artículo 11. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, y los bancos de suelos de cualquier naturaleza jurídica, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional y/o las entidades territoriales.

Sin perjuicio de lo anterior, la asignación de las viviendas a las que hace referencia el presente artículo beneficiará en forma preferente a la población que se encuentre vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema, que esté en situación de desplazamiento, que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable y dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres u hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad, al adulto mayor, y las demás que señale el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. El Gobierno Nacional revocará la asignación del subsidio familiar de vivienda a que hace referencia este artículo y restituirá su titularidad, cuando los beneficiarios incumplan sin causa justificada las condiciones de los programas sociales del Gobierno Nacional o del reglamento que este expida en relación con las responsabilidades de los beneficiarios, y de acuerdo con el procedimiento que se establezca en el mismo.

Parágrafo 2°. En todo caso, el valor de la vivienda otorgada a título de subsidio en especie podrá superar el valor del subsidio que haya sido asignado en dinero antes de la entrada en vigencia de la presente ley, cuando el mismo sea aportado a los patrimonios por parte de sus beneficiarios.

Artículo 12. Acompañamiento social en proyectos de vivienda de interés prioritario. El Gobierno Nacional en cabeza del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social o la entidad que haga sus veces, coordinará con entidades públicas o privadas el acompañamiento que desde

la perspectiva social requieren los proyectos de vivienda de interés prioritario en aspectos relacionados con temas de convivencia y el mantenimiento y sostenimiento de las unidades privadas, las áreas comunes y el espacio público.

Artículo 13. Efecto reparador de la solución de vivienda. Los beneficiarios de subsidios familiares de vivienda en especie, que consistan en la transferencia gratuita de la solución habitacional, que hayan sido víctimas del conflicto armado interno o del delito de desplazamiento forzado, en cuya ruta de acción indemnizatoria esté considerada la vivienda, por este hecho se entenderán indemnizados en forma parcial por vía administrativa, de conformidad con el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011.

En el acceso a los subsidios familiares de vivienda se dará un tratamiento preferente a las víctimas más vulnerables, cuyas viviendas hayan sido afectadas por despojo, abandono, pérdida o menoscabo, en atención a la restitución del derecho a la vivienda, dispuesta en el artículo 123 de la mencionada ley.

Artículo 14. Categoría Sisbén de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos de la encuesta del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén) que tenían al momento de la asignación del subsidio, durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 15. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional. A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socio-económico 1 las viviendas de interés prioritario durante los **cinco (5)** años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato cambiando cada dos años a un estrato socio-económico inmediatamente superior, hasta llegar al que le corresponda de acuerdo con las reglas de estratificación general.

Artículo 16. Garantía de la Nación para la financiación de proyectos de vivienda de interés prioritario. Autorícese a la Nación Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para garantizar operaciones de crédito público interno o externo, operaciones asimiladas o conexas a estas, que celebre la Financiera de Desarrollo Territorial – Findeter para financiar los proyectos de vivienda de interés prioritario, en los términos de la normatividad vigente. Para efectos de lo previsto en esta ley, Findeter, podrá otorgar crédito a los patrimonios autónomos de que trata la presente ley.

Artículo 17. Esquema de garantía. Los contratos que en virtud de la presente ley suscriban los patrimonios autónomos con los constructores

seleccionados para la ejecución de los proyectos, serán totalmente regulados por el derecho público y podrán ser pignorados en garantía a favor de los establecimientos de crédito que financien los mencionados proyectos. En el contrato se establecerá la forma en que el establecimiento de crédito hará efectiva la garantía y la posibilidad de que pueda, por sí mismo o a través de terceros, concluir el proyecto financiado, en caso de incumplimiento del constructor.

Parágrafo. Para todos los fines legales y regulatorios la pignoración del contrato de que trata este artículo constituirá garantía admisible para los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario. En consecuencia, la garantía constituida a través de la pignoración del contrato hará las veces de la garantía de que trata el numeral 4 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999. El mismo efecto tendrá la cesión del contrato a un patrimonio autónomo para que sirva de fuente de pago de los mencionados créditos.

Artículo 18. Condiciones de las viviendas de interés social y prioritario. Los Proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario objeto de la presente ley tendrán las siguientes condiciones:

1. Mantendrán el estrato socioeconómico ostentando durante el proceso de elegibilidad y por el término de los cinco (5) años siguientes al registro de la adjudicación de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. El área de la vivienda de interés social prioritario debe estar acorde con condiciones básicas de calidad de vida y de respeto por el espacio mínimo vital individual, para lo cual se tendrá presente el número de integrantes de la familia beneficiaria y las condiciones climáticas, entre otros factores.

3. La Nación y los Entes Territoriales, de conformidad con sus competencias constitucionales y legales, garantizarán a los beneficiarios el acceso a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, teléfono, aseo de buena calidad y su participación en la gestión y fiscalización de su prestación.

4. Los planes urbanísticos o de extensión urbanística deben contemplar la garantía de acceso de los beneficiarios a servicio de transporte, a espacios de recreación, cultura y deporte, educación, salud y acceso a la administración pública.

5. El tiempo de permanencia mínima de los beneficiarios de la Vivienda de Interés Social y Prioritario, no podrá ser inferior a cinco (5) años, tiempo en el cual no se podrá alquilar o ceder a ningún título a otra persona o familia.

CAPÍTULO III

Aplicación del subsidio familiar de vivienda

Artículo 19. Beneficiarios del subsidio familiar de vivienda. Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda las personas y los hogares que carezcan de los recursos suficientes para obtener una vivienda digna y adecuada, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de propiedad de la misma, para lo cual, el Gobierno Nacional y los Entes Te-

rritoriales, de conformidad con sus competencias, establecerán los requisitos de postulación y de adjudicación, teniendo en cuenta el otorgamiento de un tratamiento preferencial a los sujetos de especial protección constitucional como: las madres y padres cabeza de familia, las personas en situación de discapacidad, los adultos mayores, las víctimas del conflicto armado interno y del delito de desplazamiento forzado.

Artículo 20. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

Artículo 8°. Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles, en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 21. Sustitución de hogares en proyectos de vivienda. Cuando el subsidio familiar de vivienda se encuentre sin legalizar, esté vinculado a un proyecto de vivienda y el beneficiario renuncie al mismo, o sea revocado, podrá entregarse a un nuevo hogar que cumpla con las condiciones de acceso al mismo, mediante acto administrativo

expedido por la entidad otorgante, sin efectuar la devolución de los recursos al Tesoro Nacional.

Artículo 22. *Legalización de subsidios familiares de vivienda.* Los subsidios familiares de vivienda asignados por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar que no fueron legalizados durante su vigencia, podrán ser objeto de este trámite cumpliendo con los requisitos señalados en la normativa vigente y la que para los efectos expedirá el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

CAPÍTULO IV

Vivienda rural

Artículo 23. *Ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.* El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural ejecutará la formulación de la política de vivienda de interés social rural, y definirá de acuerdo con las recomendaciones de la Comisión Intersectorial de Vivienda de Interés Social Rural, las condiciones para la asignación, del subsidio.

Artículo 24. *Acceso efectivo a la vivienda de interés social y prioritaria rural.* Las viviendas del sector rural, se podrán asignar a título de subsidio en especie, por parte de la entidad otorgante de los subsidios de vivienda de interés social rural, a los hogares que se encuentren en situación de desplazamiento; que sus predios hayan sido restituidos por autoridad competente; que sean beneficiarios de los programas de formalización y titulación de predios rurales que desarrolla el Ministerio de Agricultura y Desarrollo rural; o que pertenezcan a comunidades indígenas o afrodescendientes, debidamente reconocidas por autoridad competente. En todo caso, la ejecución de los recursos de que trata este artículo se realizará de manera prioritaria en municipios de categorías 4, 5, y 6. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 25. *Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural.* El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, ejecutará los proyectos de vivienda de interés social prioritario, a través de las entidades operadoras contratadas por el Banco Agrario de Colombia, en su condición de entidad otorgante del subsidio.

Parágrafo. En los programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabeza de familia, de las víctimas del conflicto armado interno, a nivel individual o a través de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV).

Artículo 26. *Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda.* El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través del Banco Agrario de Colombia como entidad otorgante del subsidio atenderá programas de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, de acuerdo con los déficits cuantitativo y cualitativo, identificados por el DANE, en cada una de las regiones del país.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural definirá los mecanismos que permitan a los municipios formular en debida forma los proyectos rurales de vivienda de interés social prioritario para atender el déficit habitacional.

Parágrafo 2°. Para las soluciones de vivienda que atiendan el déficit cualitativo, se atenderá las carencias de saneamiento básico, las deficiencias en cubierta y la existencia de pisos en tierra o material inadecuado, teniendo en cuenta las normas sobre calidad y estabilidad de la vivienda.

Parágrafo 3°. Para las soluciones de vivienda que atiendan al déficit cuantitativo se garantizará mediante la suscripción de una póliza de cumplimiento de la estabilidad del inmueble a cargo de la empresa constructora, cuyo valor y término de duración será regulado por la Superintendencia Financiera.

Artículo 27. *Recursos para la vivienda de interés prioritario rural.* El Gobierno Nacional, bajo la coordinación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, adelantará las acciones necesarias para promover la consecución de recursos para la ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.

Artículo 28. El artículo 4° de la Ley 1415 de 2010 quedará así:

“Artículo 4°. *Del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la población afectada por desastres naturales calamidad pública o emergencias.* La cuantía del Subsidio Familiar de Vivienda Rural para los grupos familiares afectados por situaciones de desastre natural, calamidad pública o emergencias, en las modalidades de construcción en sitio propio, adquisición de vivienda nueva o usada y mejoramiento de la vivienda en el sitio del desastre, se establecerá atendiendo las condiciones socioeconómicas, mediante el reglamento que expida el Gobierno Nacional. Sin que ello implique una disminución del subsidio otorgado por normas anteriores”.

CAPÍTULO V

Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos

Artículo 29. *Exención de pago de derechos notariales.* En los negocios jurídicos de adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia de un inmueble definido como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.

Artículo 30. *Exención de derechos registrales.* En los negocios jurídicos de adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar o constitución de patrimonio de familia de un inmueble definido como vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las normas vigentes, independien-

temente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos registrales. La calidad del inmueble debe ser acreditada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Artículo 31. Registro de la cesión de bienes fiscales. Los actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales, a otras entidades públicas o a particulares, en desarrollo de programas o proyectos de vivienda de interés social, no causarán derechos registrales.

CAPÍTULO VI

Estímulos y exenciones tributarias para la vivienda de interés social y prioritario

Artículo 32. Exenciones para las rentas derivadas de contratos de leasing habitacional. Para efectos tributarios, constituyen rentas exentas las derivadas de los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda de interés social y/o prioritaria, con una duración no inferior a diez (10) años. Esta exención operará para los contratos suscritos dentro de los diez (10) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 33. Financiación de vivienda con la asignación de subsidios. Cuando el subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios se destine a la ejecución de contratos de leasing habitacional, arrendamiento con opción de compra o cualquier otro mecanismo que defina el Gobierno Nacional y que implique el pago parcial de la vivienda de interés social y/o prioritaria, la asignación de la vivienda se podrá realizar de manera temporal, condicionando la transferencia de su titularidad al cumplimiento de las obligaciones contractuales o las definidas en el reglamento que se expida para el efecto.

Parágrafo. Los recursos que se ejecuten de acuerdo con el mecanismo establecido en el Capítulo II de la presente ley, con el fin de otorgar viviendas a título de subsidio en especie, no serán destinados para la financiación a la que hace referencia el presente artículo.

Artículo 34. Opción de ahorro a través del leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra. El componente de capital de los cánones periódicos de los contratos de leasing habitacional y/o contrato de arrendamiento con opción de compra, podrá administrarse por parte de las instituciones financieras autorizadas para otorgar dichos contratos como ahorro de largo plazo a favor de los locatarios para la adquisición de la vivienda.

Parágrafo. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 6 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos

puedan adquirir la propiedad del inmueble paulatinamente mediante un sistema de financiación especial de acuerdo con su capacidad de pago.

Artículo 35. Beneficio tributario para bonos y títulos hipotecarios. El beneficio consagrado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, se aplicará en relación con los bonos hipotecarios y los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y contratos de leasing habitacional de conformidad con las condiciones y requisitos definidos en dicha ley, siempre que se coloquen en el mercado dentro de los cinco (5) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley. Serán deducibles los costos imputables a los ingresos derivados de los bonos y títulos hipotecarios de que trata el presente artículo durante el término en que tengan la condición de renta exenta.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones en que las entidades que accedan a este beneficio lo harán extensivo a la vivienda de interés social y prioritario.

Artículo 36. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:

“22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes de proyectos de vivienda de interés social prioritario”.

Artículo 37. Modificar el parágrafo del artículo 177-1 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 82 de la Ley 964 de 2005, el cual quedará así:

“La limitación prevista en el presente artículo no será aplicable a los ingresos de que tratan los artículos 16 y 56 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí señalados”.

Artículo 38. Modificar el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, así:

“**Parágrafo 2°.** Tendrán derecho a la devolución o compensación del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que desarrollen proyectos de vivienda de interés social que se encuentren aprobados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural o las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones de la devolución o compensación a que hace referencia el presente artículo.

La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.

CAPÍTULO VII

Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles

Artículo 39. Transferencia de inmuebles para VIS. Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, de acuerdo a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

Parágrafo 1°. El representante legal o quien haga sus veces y la junta directiva de la respectiva entidad pública podrán en desarrollo de su autonomía administrativa y financiera disponer de los inmuebles destinados a los proyectos que hayan sido archivados, declarados no viables y/o suspendidos indefinidamente, enajenándolos, dándolos en dación en pago, permutándolos, gravándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

Parágrafo 2°. La entidad que tenga a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrará al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un listado completo de los activos públicos susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de vivienda de interés social, los cuales podrán ser transferidos a las entidades públicas a las que hace referencia este artículo o a los patrimonios autónomos que se constituyan para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario con recursos del Gobierno Nacional.

Artículo 40. Imprescriptibilidad de bienes fiscales. Los Bienes Fiscales de propiedad de las Entidades Públicas, no podrán ser adquiridos por vía de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ni prosperará por vía de acción o de excepción ante ningún juez de la República.

Artículo 41. Actos de transferencia. Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, por parte de una entidad pública, y las cesiones de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, que realicen las entidades públicas a los particulares, se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio o de los derechos reales que corresponda y será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En todo caso, cualquier acto de disposición del derecho real de dominio de bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles.

Artículo 42. Exoneración del trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional de Ahorro. Se exceptúa del trámite de reparto de que trata la Ley 29 de 1973 a los actos que deban celebrarse por medio de escritura pública, en los que interviene el Fondo Nacional de Ahorro, en desarrollo de su objetivo de contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados.

CAPÍTULO VIII

Habilitación de suelo urbanizable para vivienda

Artículo 43. Informe de lotes. Los alcaldes de los municipios y distritos enviarán al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un informe con el inventario de los predios de propiedad del municipio, distrito y de departamento propiedad privada, que según el plan de ordenamiento territorial se localicen en suelo urbano y de expansión urbana y que se puedan destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario. La misma obligación la tendrán los Gobernadores respecto a los predios de propiedad del Departamento.

En el mencionado informe se deberá discriminar la titularidad pública o privada del predio y se deberá anexar la información de los predios en la que se precise, cuando menos, la disponibilidad o factibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y los demás aspectos que mediante lineamientos establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo 1°. Anualmente, los municipios, distritos y departamentos deberán enviar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la actualización del informe de que trata el presente artículo.

Parágrafo 2°. Los predios, públicos o privados incorporados al perímetro urbano, o a los cuales se les modifique el uso, en los términos del artículo 41 de la presente ley, deberán ser incluidos en el informe y en su actualización.

Parágrafo 3°. Para la declaración de utilidad pública de los suelos se adoptará para los proyectos de vivienda de interés social y prioritario de interés nacional el procedimiento establecido en el Capítulo IV de la Ley 1469 de 2011.

Artículo 44. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS), y de Interés Prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de

los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIS	10%
VIP	25%

El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.

Quando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. Los porcentajes mínimos de que trata este artículo, aun cuando no se hayan incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen son de obligatorio cumplimiento y se aplicarán a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 45. Transitorio. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritaria, el procedimiento será el establecido en los artículos 7° y 8° de la Ley 1469 de 2011.

Parágrafo. En ningún caso el Gobierno Nacional o las entidades territoriales podrán incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suburbano y/o de expansión urbana que presenten amenazas o riesgos no mitigables para la

población de acuerdo con estudios técnicos previos que advirtieran tal efecto, según lo establecido en el artículo 5° de la Ley 1469 de 2011.

Artículo 46. Servicios públicos domiciliarios. Para garantizar la calidad y habitabilidad de las viviendas de interés social prioritario objeto de la presente ley, el Gobierno Nacional coadyuvará con los Entes Territoriales para la financiación de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con el artículo 1° de la Ley 142 de 1994, esto es, acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas domiciliario y telefonía básica, así como los mecanismos que garantice a los usuarios el acceso a los mismos y su participación en la gestión y fiscalización de su prestación.

Parágrafo 1°. Los Entes Territoriales de conformidad con sus competencias y los recursos disponibles, podrán otorgar subsidios a los usuarios de menores ingresos, con cargo al presupuesto municipal o distrital.

Parágrafo 2°. Los prestadores del servicio público de acueducto y alcantarillado, en el perímetro urbano y rural, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán garantizar mediante certificación, la viabilidad, disponibilidad y prestación de los servicios a los usuarios finales, una vez los predios objeto de la licencia de urbanización y/o de construcción así lo requieran.

Parágrafo 3°. Si para el cumplimiento de esta obligación, el prestador no cuenta con redes matrices con capacidad y condiciones técnicas para atender la nueva demanda o no están incluidas en sus planes de inversión, el Ente Territorial, de conformidad con sus competencias, a fin de desarrollar los proyectos previstos en la presente ley, adelantará las acciones necesarias para asegurar la financiación de la infraestructura requerida o aplicar lo establecido en los párrafos 4° y 5° del artículo 16 de la Ley 1469 de 2011, para los proyectos previstos en la presente ley.

Artículo 47. Interconexión. Para asegurar la prestación de los servicios públicos y la ampliación de la cobertura de los mismos, se garantizará a los prestadores el derecho a la interconexión de acuerdo con lo previsto en la Ley 142 de 1994, y el procedimiento regulatorio que para el efecto se expida. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios vigilará el cumplimiento de lo aquí previsto.

Artículo 48. Transferencia de subsidios. La aprobación de los instrumentos de gestión del suelo como planes parciales, Macroproyectos de Interés Social Nacional y demás operaciones urbanas integrales con destinación de suelos a vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, incluirá el compromiso de celebrar los contratos a que se refiere el artículo 99.8 de la Ley 142 de 1994 para asegurar la transferencia de los subsidios a los prestadores de los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, y autorizar el giro directo, para lo cual la entidad territorial hará las apropiaciones presupuestales necesarias en aplicación de la meto-

dología prevista por el Gobierno Nacional para la determinación del equilibrio entre los subsidios y las contribuciones.

En la distribución de los recursos para agua potable y saneamiento básico del Sistema General de Participaciones, dentro del criterio contenido en el numeral 2 del artículo 7° de la Ley 1176 de 2007, se tendrá en cuenta a los municipios y distritos que desarrollen proyectos que cumplan con los requisitos señalados en el inciso anterior.

Artículo 49. El parágrafo 3° del artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, quedará así:

“**Parágrafo 3°.** Exceptuando las unidades de actuación urbanística, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales o de terceros no propietarios de alguno los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales a) y c) del presente artículo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente.

No obstante, en los casos que sea necesario adelantar un proceso de licitación o concurso público, cuando el tercero promotor de la iniciativa no resulte adjudicatario, el que resulte elegido le deberá reconocer los gastos de formulación del proyecto, que deberán quedar definidos previamente a la apertura del proceso contractual”.

CAPÍTULO IX

Otras disposiciones

Artículo 50. Facultades para adquirir predios. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, se faculta a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas –S.A.S.– para anunciar el proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública, y para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación por vía administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas los literales c), g), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. En estos eventos queda facultada para declarar las condiciones de urgencia siempre y cuando se garantice en el proceso la participación de las entidades territoriales.

La Empresa también podrá ejercer el derecho de preferencia para la enajenación de inmuebles aplicando en lo que resulte pertinente las disposiciones previstas en la Ley 9° de 1989, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto defina el Gobierno Nacional.

Artículo 51. Adiciónese al artículo 61 de la Ley 388 de 1997 un parágrafo del siguiente tenor.

“**Parágrafo 3°.** Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional”.

Artículo 52. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Gloria Inés Ramírez Ríos,

Senadora de la República por el PDA.

COMISIONES SÉPTIMAS CONSTITUCIONALES PERMANENTES DEL HONORABLE CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los veintidós (22) días del mes de mayo año dos mil doce (2012)

En la presente fecha se autoriza la **publicación en la Gaceta del Congreso**, el informe de ponencia para primer debate, en **Comisiones Séptimas Conjuntas**, en setenta y siete (77) folios debidamente sustentados, **al Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado, por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.**

Autoría del proyecto de ley: Ministro del Interior, doctor *Germán Vargas Lleras* y señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio (encargado), doctor *Felipe Henao Cardona*.

El Secretario,

Jesús María España Vergara,

Secretario General Comisiones Séptimas Conjuntas.

NOTA SECRETARIAL

El presente informe de ponencia para primer debate, que se ordena publicar, con proposición de debate, está refrendado únicamente por la honorable Senadora Gloria Inés Ramírez Ríos. Los demás ponentes y coordinadores de ponentes, radicaron y refrendaron el Informe de Ponencia Mayoritaria que aparece publicado en las **Gacetas del Congreso** números 248 y 249 de mayo 18 de 2012.

El Secretario,

Jesús María España Vergara,

Secretario General Comisiones Séptimas Conjuntas.