



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° 249

Bogotá, D. C., viernes, 18 de mayo de 2012

EDICIÓN DE 36 PÁGINAS

DIRECTORES:

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

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

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

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 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 **en 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.

1. 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, a 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 Representantes Rafael Romero (C), Dídier Burgos (C), Armando Zabaraín, Yolanda Duque, Pablo Sierra, Elías Raad, Luis Fernando Ochoa, Hólger Díaz, Alba Luz Pinilla y Juan Valdés.

La designación dentro de la cual fuimos incluidos dignos representantes de los distintos partidos políticos y regiones del país, quienes presentamos este informe de ponencia que se pone a consideración de las Comisiones Séptimas Conjuntas.

2. JUSTIFICACIÓN

La política de vivienda en Colombia funciona con base en el modelo de cierre financiero. Para la adquisición de una vivienda social en Colombia los compradores deben gestionar tres fuentes independientes de recursos: crédito, subsidio y ahorro. Para los hogares de más bajos ingresos (ingreso mensual menor o igual a 1 smmlv) el valor máximo del subsidio equivale aproximadamente a una tercera parte del precio de una vivienda prioritaria.

Para que el modelo de cierre financiero opere adecuadamente debe existir acceso a crédito. En ausencia de crédito y ahorro, los subsidios de adquisición son insuficientes para adquirir una vivienda prioritaria, en contraste con otros países de América Latina (Brasil y Chile) donde el valor individual de los subsidios llega incluso al 100% del valor de las soluciones habitacionales. A pesar del relativamente bajo monto per cápita de los subsidios de vivienda, en Colombia no toda la población tiene acceso a un crédito de vivienda. La regulación financiera limita el acceso a crédito para hogares de muy bajos ingresos o en situación de informalidad.

Los altos niveles de pobreza e informalidad de la población colombiana limitan el funcionamiento del modelo de cierre financiero. Según la ECV-DANE 2010, en Colombia hay un total de 12,3 millones de hogares. De este total, solo el 36% tendría acceso a crédito y corresponde a los hogares que tienen ingresos mensuales superiores a 1,5 sm. Un total de 7,9 millones de hogares tendrían ingresos por debajo de ese nivel. Dentro de este grupo debe destacarse la población que se encuentra por debajo de la línea de pobreza (3,7 millones de hogares) y la que se encuentra por debajo de la línea de pobreza extrema (1,2 millones de hogares). Por otra parte, según la Encuesta de Ingresos y Gastos del DANE 2009, habría capacidad de ahorro en los hogares con ingresos mensuales mayores a 4 sml, grupo conformado por los dos deciles de población de ingresos más altos. La población objetivo de la política de vivienda (todos los hogares con ingresos mensuales menores a 4 sml) no tendrían capacidad de ahorro.

Brasil se ha convertido en un referente para el diseño de políticas de vivienda focalizadas en la población más pobre. El nuevo modelo de política de vivienda brasilero (Programa Mi Casa Mi Vida 1 y 2) propone una aproximación distinta al problema habitacional:

I. Se requiere una segmentación mucho más fina de la demanda y la aplicación de instrumentos de acceso específicos para cada segmento. Para el segmento conformado por los hogares con ingresos mensuales menores a 3 sm se ofrece la entrega de viviendas sin cuota inicial (subsidio pleno a la demanda), pero sin transferencia de la propiedad (la propiedad queda en un mecanismo de enajenación fiduciaria) y el hogar beneficiario asume el compromiso de destinar el 10% de su ingreso mensual durante diez años para la devolución de una parte del subsidio. La transferencia de la propiedad sólo se produce al término de este plazo. Los beneficiarios pueden ser desalojados si no atienden sus compromisos de pago.

II. La intervención del sector público es diferente en cada segmento objetivo de política. Para el segmento de renta baja (<3 sm) la Caixa Federal (banca estatal de fomento) contrata la construcción de las viviendas con el sector privado. La asignación de las soluciones habitacionales es responsabilidad de los gobiernos locales (estados federales y municipios). Los recursos para la construcción provienen del presupuesto federal. La primera fase de MCMV requirió inversiones por USD33 millardos y tuvo como meta la construcción de un millón de unidades. La segunda fase tiene una meta de construcción de dos millones de unidades y un presupuesto de inversión de USD 79 millardos.

III. Los hogares con ingresos mayores a 3 sm tienen un tratamiento especial y son atendidos con una combinación distinta de instrumentos: subsidio a la tasa de interés, subsidios a la cuota inicial (pero no pleno), etc.

IV. En el modelo brasilero ofrece varios aspectos para tener en cuenta en Colombia:

a) La población de más bajos ingresos, sin acceso a crédito ni capacidad de ahorro, requiere de niveles de subsidios a la demanda plenos o casi plenos, bajo un modelo de contratación directa con el gobierno.

b) El programa de vivienda actúa como un instrumento de formalización.

V. En Colombia se ha realizado un gran avance en el diseño de instrumentos para la promoción de la oferta y el fortalecimiento de la demanda. Los macroproyectos de interés social nacional y el subsidio a la tasa de interés son instrumentos que han demostrado plenamente sus beneficios y deben seguir operando. El subsidio a la tasa es fundamental para los hogares de bajos ingresos que sí tienen acceso a crédito. Según cálculos de Camacol, el principal impacto del subsidio a la tasa fue convertir en sujetos de crédito a más de 600.000 hogares que en ausencia del mismo no lo eran, lo cual explica el vigoroso crecimiento de las ventas de vivienda social durante la vigencia del subsidio y la contracción que han registrado desde el agotamiento de los cupos.

VI. La gratuidad en vivienda debería utilizarse como mecanismo de formalización y de bancarización.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

El capítulo de disposiciones generales del proyecto de ley pretende definir el objeto de la misma, sus propósitos, y los lineamientos para el desarrollo de la nueva política de vivienda. Adicionalmente, el capítulo define los temas estratégicos en los que se requiere de la coordinación entre la Nación y las entidades territoriales para hacer efectiva la aplicación de la política, y con el fin de que confluyan los bienes y recursos de las entidades de todos los órdenes, para hacer efectivo el acceso a la vivienda.

CAPÍTULO II

Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario

La vivienda es una de las locomotoras del desarrollo del país, por ser un sector generador de empleo y de mejoramiento de calidad de vida de los colombianos. La apuesta del Gobierno Nacional es que se promueva la vivienda de interés social y prioritario, para el beneficio de la población vulnerable del país.

De acuerdo con lo anterior, este capítulo pretende generar un mecanismo que permita el trabajo conjunto del sector privado y el sector público, para que la locomotora funcione en forma efectiva y ágil y se cumplan las metas en materia de viviendas construidas o iniciadas, para reducir el déficit habitacional en beneficio de las personas de menores recursos.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá determinar, inicialmente, los criterios de distribución de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, para que este los aplique y proceda a su ejecución.

Para hacer efectiva la ejecución de los recursos y lograr el acceso a la vivienda, se plantea la posibilidad de que Fonvivienda, Findeter o la entidad que defina el Gobierno Nacional, constituya(n) patrimonios autónomos para promover y/o desarrollar y/o hacer sostenibles proyectos de vivienda de interés prioritario. La propuesta pretende que a estos patrimonios se puedan transferir recursos de las siguientes fuentes:

1. Los del presupuesto nacional destinados para la asignación de subsidios familiares de vivienda.

2. Los de los subsidios asignados que no hayan sido aplicados, siempre y cuando el beneficiario lo autorice.

3. Los de los subsidios familiares de vivienda que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario o que venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios.

4. Los de las entidades territoriales, entidades públicas de cualquier orden, organismos de cooperación, asistencia o ayudas internacionales, organismos multilaterales de crédito y/o entes gubernamentales extranjeros, y en general, personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante aportes a título gratuito.

5. Los terrenos de las OPVs siempre y cuando sus beneficiarios cumplan los requisitos de focalización y priorización establecidos por el Gobierno Nacional.

Los patrimonios autónomos cuya constitución se autoriza 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.

Adicionalmente, se establece la posibilidad de reinvertir estos recursos y sus rendimientos financieros, en el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda de interés social prioritaria.

Una vez construidas las viviendas, existirían los siguientes beneficios:

1. Las viviendas resultantes de los proyectos serían asignadas a título de subsidio en especie a los beneficiarios que se encuentren en las condiciones de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional, para lo cual necesariamente se debe tener en cuenta la disponibilidad de recursos para la asignación de los subsidios y la especial situación de vulnerabilidad de los hogares. Es por esto que se establece que esta forma de asignación beneficiaría 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 esta población, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad, al adulto mayor, y las demás que señale el Gobierno Nacional.

Lo anterior, sin perjuicio de que a los beneficiarios se les exija el cumplimiento de requisitos contemplados en los programas sociales del Estado o en los reglamentos que se expidan para el efecto. A manera de ejemplo, se podrán exigir los requisitos

que contempla el Programa de Red Unidos para la superación de la pobreza extrema.

2. En el caso en que los beneficiarios hubieren aportado el valor del subsidio familiar de vivienda inicialmente otorgado en dinero, el valor de la vivienda que se les otorgue a título de subsidio en especie podrá superar el valor del subsidio aportado en dinero. Es decir, el recurso inicialmente aportado por el Gobierno será efectivamente aplicado. Este beneficio, que implica la entrega gratuita de la vivienda, será también para beneficiarios de subsidios asignados anteriormente, pero que además cumplan con los criterios de priorización y focalización a los que se ha hecho referencia.

3. Se establece la obligatoriedad de constituir patrimonio de familia sobre las viviendas que se entreguen a título de subsidio en especie.

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos se constituirán a través de la celebración de contratos de fiducia mercantil se plantea que tanto su constitución como su desarrollo se realicen de acuerdo con las normas del derecho privado, lo cual permitirá agilizar considerablemente la ejecución de los recursos, sin perjuicio de que se realicen procesos de selección objetiva de los constructores, bajo los criterios que establezca para el efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales abarcan tanto los requisitos que deben tener los constructores, como las condiciones técnicas mínimas de las viviendas a construir.

Lo anterior se realizará sin perjuicio de la posibilidad de aplicar en lo pertinente las funciones que el Decreto-Ley 555 de 2003 y la Ley 1469 de 2011 le han otorgado a Fonvivienda, lo anterior teniendo en cuenta que especialmente esta última permita al Fondo la constitución de patrimonios autónomos, la compra de viviendas, y otros mecanismos que son de gran importancia para permitir el acceso a la vivienda. Es decir, este proyecto de ley no pretende en modo alguno dejar sin efecto las disposiciones ni los programas que existen a la fecha y que son efectivos en el desarrollo de la política de vivienda del Gobierno Nacional.

Teniendo en cuenta que al constituir los patrimonios autónomos serían estos los que entregarían las viviendas a los beneficiarios, sin perjuicio de la asignación de los subsidios familiares de vivienda por parte de Fonvivienda, es necesario aclarar que las obligaciones propias del vendedor de la vivienda, establecidas en las normas vigentes, no son asumidas por el patrimonio autónomo respectivo, sino por el constructor, a quien se le exigirán las garantías correspondientes.

Además de lo anterior, el Gobierno Nacional no puede limitar su actuación a la transferencia de soluciones habitacionales sin que exista posteriormente un acompañamiento en temas de convivencia y mantenimiento de las viviendas, de las áreas comunes de las urbanizaciones y del espacio público. En esta medida, se propone que el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social realice o coordine la realización de un acompañamiento a las familias. Para este propósito también se podrá acudir a los promotores de los proyectos y a las entidades territoriales, especialmente a las entidades encargadas de los asuntos relacionados con el bienestar social de los habitantes.

En concordancia con el propósito de lograr el bienestar de los beneficiarios de los subsidios de vivienda, los proyectos que se realicen requieren de la existencia de equipamientos para salud, educación, seguridad y bienestar social, de modo que tengan verdaderas condiciones de habitabilidad y mejoren efectivamente la calidad de vida de los hogares beneficiarios. En consecuencia, se requiere del concurso de todas las entidades del Estado en la destinación y priorización de recursos para que en el marco de sus competencias, financien o cofinancien la construcción de equipamientos en los proyectos que los requieran, y que hayan sido desarrollados en beneficio de la población más vulnerable.

De otra parte, en este mismo capítulo se encuentra un artículo relativo al subsidio familiar de vivienda otorgado a población en situación de desplazamiento, aclarando que este tendrá un efecto reparador, si se otorga en ciertas condiciones. Al respecto es necesario mencionar que la política de vivienda ha contado desde el año 1997¹ con una atención prioritaria en para la población en situación de desplazamiento, sin embargo, con la declaración del Estado de Cosas inconstitucional en la situación de esta población por la Corte Constitucional mediante Sentencia T-025 de 2004, y de sus múltiples autos de seguimiento, se ha realizado un mayor esfuerzo presupuestal e institucional.

En este sentido, tal y como se ha señalado en los informes entregados a la honorable Corte Constitucional por parte del Gobierno Nacional², la política pública de vivienda para población desplazada contribuye a la reparación integral³, con medidas de acceso preferente que propenden por la restitución de los derechos, garantizando el derecho a la vivienda digna y contribuyendo al restablecimiento social y económico de las familias.

El artículo 132 de la Ley 1448 de 2011 establece como una medida administrativa de indemnización el acceso al subsidio familiar de vivienda urbano, y adicionalmente señala: *“La suma que sea adicional al monto que para la población no desplazada se encuentra establecido en otras normas para los mecanismos señalados en este parágrafo, se entenderá que es entregada en forma de indemnización administrativa”*.

Dado que el proyecto de ley permite la entrega gratuita de una vivienda en condiciones de habitabilidad, como subsidio familiar de vivienda en especie a los hogares más vulnerables, no es necesaria la definición de montos adicionales para fijar la indemnización administrativa de que trata el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011. Lo anterior teniendo en cuenta que la solución aportada es acorde con el objetivo final de las víctimas del delito de desplazamiento forzado que hayan elegido la ruta de indemnización en

materia de vivienda, y en esa medida, se entenderán por este hecho indemnizados por vía administrativa.

Adicionalmente, a las preocupaciones del Gobierno Nacional en relación con las condiciones que deben tener los proyectos y las viviendas, también es necesario revisar las condiciones de los beneficiarios con posterioridad a la asignación del subsidio, pues si se pretende que estos logren superar su condición de pobreza, en forma integral, es necesario que continúen recibiendo los beneficios del Estado en los diferentes aspectos, por ejemplo en materia de salud y educación. Es por esto que se establece que estos beneficiarios mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos en la encuesta del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén), durante los cinco años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda, para que en este período de tiempo puedan prepararse para la asunción de las responsabilidades que implica el hecho de ser propietario de una vivienda.

En lo que se refiere al estrato socioeconómico de las viviendas de interés prioritario, se debe tener en cuenta que los proyectos de vivienda buscan mejorar la condición de vida de las familias, y este mejoramiento implica nuevas obligaciones para los beneficiarios que no pueden ser asumidas de manera súbita, de modo que es necesario considerar un periodo de transición para que las personas las asuman y no se impacte de manera abrupta su capacidad de pago. Por lo anterior, se propone un periodo y condiciones de transición gradual para que los beneficiarios asuman las obligaciones de acuerdo con las condiciones de la vivienda que reciban, que tiene que ver con la gradualidad de la asignación del estrato socioeconómico partiendo del más bajo (estrato uno), y solo se modificará a los tres años del registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Los ajustes posteriores y estandarización de las condiciones del predio de acuerdo con la metodología general de estratificación se continuará dando de manera gradual modificándose en caso de ser pertinente cada dos años, hasta llegar al estrato que le corresponda de acuerdo con la normatividad vigente sobre estratificación.

De otra parte, el proyecto de ley prevé de forma complementaria los mecanismos a través de los cuales los patrimonios autónomos puedan fondearse para pagar tanto a los constructores, como a los promotores.

Para este efecto, la ley incorpora un artículo en donde se establece claramente que Findeter contará con garantía de la Nación para respaldar las operaciones de crédito que requiera celebrar con el objeto de financiar los proyectos de vivienda de interés prioritario, facultando a la misma entidad, para una vez captados los recursos en el mercado con la garantía de la Nación, sea esta la que preste a los patrimonios autónomos los recursos necesarios para cumplir con las responsabilidades asumidas con constructores y proveedores una vez entregadas las viviendas.

En este escenario Findeter, nos permitirá conseguir tasas más competitivas, al contar con garantía de la Nación las operaciones de crédito adelantadas por Findeter.

Sin embargo es necesario precisar, que siempre que se cuente con recursos disponibles en caja para

¹ Con la inclusión del numeral 14 del artículo 19 de la Ley 387 de 1997.

² Informes del 16 de marzo y del 1° de julio de 2011.

³ De conformidad con el inciso segundo del artículo 25 de la Ley 1448 de 2011: *“La reparación comprende las medidas de restitución, indemnización, rehabilitación, satisfacción y garantías de no repetición, en sus dimensiones individual, colectiva, material, moral y simbólica. Cada una de estas medidas será implementada a favor de la víctima dependiendo de la vulneración en sus derechos y las características del hecho victimizante”*.

pagar los compromisos adquiridos, no se deberá recurrir a operaciones de financiación.

Se establece la posibilidad de pignorar en garantía, por parte del constructor seleccionado y a favor de los establecimientos de crédito que financien los mencionados proyectos, los contratos que se suscriban con los primeros por parte de los patrimonios autónomos que se constituyan de acuerdo con lo establecido en la ley.

CAPÍTULO III

Aplicación del subsidio familiar de vivienda

La modificación al artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, propuesta en este capítulo, se fundamenta en la necesidad de controlar que el subsidio asignado por el Gobierno Nacional se convierta en una solución habitacional para su beneficiario. Así, el plazo de la prohibición para su enajenación o transferencia de cualquier derecho real sobre el mismo debe contarse a partir de la fecha en que el beneficiario recibe efectivamente la solución de vivienda y no desde el momento de la asignación del subsidio, como lo contempla la norma actual, pues se presenta frecuentemente el caso en que después de varios años el subsidio no ha sido aplicado en una solución habitacional.

En relación con este mismo asunto, se incorpora una nueva obligación para las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, que consiste en incorporar en los folios de matrícula inmobiliaria que correspondan, la prohibición de transferencia de derechos reales a la que hace referencia el mismo artículo. Lo anterior, con el fin de generar un control adicional al cumplimiento de la norma y darle oponibilidad frente a terceros.

En cuanto a la posibilidad de sustituir a los beneficiarios del subsidio, es necesario aclarar que los recursos de los subsidios familiares de vivienda vinculados a proyectos de vivienda que han sido asignados a los beneficiarios y que son objeto de renuncia por parte de los hogares deben ser devueltos al Tesoro Nacional. Sin embargo, esta devolución provoca la desfinanciación de los proyectos de vivienda, lo cual afecta a todas las familias involucradas, por lo tanto lo que se propone es permitir a nuevos hogares, que cumplan con todos los requisitos de acceso al subsidio, beneficiarse de los recursos desembolsados por la entidad otorgante y que se encuentran invertidos en las soluciones de vivienda. Con lo anterior se garantiza la finalidad del recurso público y el beneficio final a los hogares de menores recursos que accederán a soluciones de vivienda efectivas.

En lo que se refiere a la legalización de las viviendas construidas con recursos del subsidio familiar de vivienda y que no fueron objeto de tal trámite durante su vigencia, la posibilidad de legalizarlos a la fecha evita una afectación de los derechos de los hogares beneficiarios, garantizando el acceso efectivo a la vivienda y permite sanear la situación de los recursos asignados por el Estado.

CAPÍTULO IV

Vivienda rural

Se incorporaron artículos para la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario rural.

Adicionalmente, se pretende permitir que los hogares afectados por situaciones de desastre puedan, si la disponibilidad de recursos lo permite, acceder a un mayor valor de subsidio familiar de vivienda 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 modifica el artículo 4° de la Ley 1415 de 2010, para permitir que sea el Gobierno Nacional el que fije la cuantía del subsidio, teniendo en cuenta los requerimientos sociofamiliares de los afectados.

Es pertinente mencionar que para los subsidios asignados a otras poblaciones, es el Gobierno Nacional el que a la fecha fija la cuantía del subsidio, pues esta depende de las dinámicas económicas y sociales del país, y en esa medida el monto del subsidio debe ser susceptible de modificación por parte del Gobierno, sin tener que acudir a la modificación de la ley cada vez que la situación del país lo amerite.

CAPÍTULO V

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

Con el fin de propiciar la legalidad y la publicidad de los negocios jurídicos que versen sobre inmuebles considerados vivienda de interés social prioritaria, este capítulo establece una exención para los gastos notariales y registrales de 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, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes.

De otra parte, con el fin de facilitar la implementación de algunos programas a cargo del Gobierno, se eximen del pago de gastos registrales 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.

CAPÍTULO VI

Estímulos y exenciones para vivienda

El leasing habitacional se ha perfilado como una alternativa de adquisición de vivienda diferente al crédito tradicional que es necesario estimular. El desarrollo de la figura ha sido lento pero consiste, gracias, entre otros aspectos, al beneficio tributario con el que cuenta. El principal atractivo de la figura es la reducción de la base del impuesto de renta para la entidad que concede el leasing, y es por esto que el proyecto plantea esta medida. Adicionalmente, a los usuarios esta les permite que el canon de arrendamiento con opción de compra que pagan por una vivienda, les sea deducido de la base que se toma en cuenta para tributar la retención en la fuente, por ser considerado como un leasing operativo. Por otra parte, con la expedición del Decreto 391 de 2012 el Gobierno vinculó el subsidio familiar de vivienda a las operaciones de leasing habitacional.

Por su parte, desde su concepción el esquema de titularización hipotecaria en Colombia consideró la necesidad de regular estímulos temporales para su consolidación, en especial el representado en el beneficio de la exención del impuesto sobre la renta a los rendimientos de los títulos emitidos con respaldo en créditos hipotecarios de vivienda (títulos hipotecarios). Para el efecto la Ley 546 de 1999 definió la exención de rendimientos financieros para los títulos hipotecarios, beneficio que estuvo vigente hasta el 23 de diciembre de 2010. Con dicho estímulo se bus-

có promover la suscripción y negociación de tales títulos por parte de los inversionistas con el objetivo de generar, de un lado, un esquema alternativo de fondeo para la originación de cartera hipotecaria a partir del mercado de capitales y de otro, nuevas alternativas de inversión privada para el mercado de capitales (títulos hipotecarios), desarrollando el denominado ciclo virtuoso de la titularización, objetivo definido en la Ley 546 de 1999.

Durante el término de vigencia de la exención la titularización hipotecaria tuvo un impacto muy importante en la disminución de tasas de interés de mercado de los créditos hipotecarios de vivienda. Sin embargo, a partir de 2011, si bien se han continuado realizando titularizaciones hipotecarias profundizando el mercado de capitales, no se ha logrado un efecto significativo en términos de reducción de tasa de interés. Desde otra perspectiva la titularización hipotecaria ha sido fundamental en el desarrollo de los créditos hipotecarios en pesos a tasa fija, considerados como una nueva alternativa de financiación para los deudores hipotecarios, imposible de ofrecer por las entidades especializadas sin el esquema de fondeo provisto por la titularización hipotecaria para este tipo de productos. Como resultado de la titularización de créditos hipotecarios a tasa fija, hoy en día este tipo de crédito representa el 92% de la totalidad de los desembolsos de cartera hipotecaria de vivienda del sistema mientras que los desembolsos en UVR ascienden tan solo a 8%.

Bajo la consideración de que aún no se ha cumplido el objetivo, la Ley 546 de 1999 mediante la consolidación de un cambio estructural en el modelo de financiación de vivienda a través de la titularización hipotecaria (con el soporte temporal del beneficio tributario), resulta necesario volver a considerar los beneficios tributarios a los esquemas de titularización hipotecaria, de manera que se genere una mayor dinámica del sector de vivienda con el efecto fundamental de la reducción de tasas de interés de los créditos hipotecarios. De manera complementaria se busca mantener incentivos para la originación de créditos en tasa fija, esquema de financiación que ha desplazado casi en su totalidad la financiación en UVR. En últimas, se busca evitar el impacto negativo que podría tener en las políticas de vivienda promovidas por el Gobierno Nacional, una disminución sustancial en los volúmenes de originación de crédito de vivienda como resultado de la disminución de los montos de cartera hipotecaria titularizada.

Este capítulo propone también la modificación del artículo 24 de la Ley 546 de 1999, el cual regula el procedimiento de cesión de créditos hipotecarios de vivienda a largo plazo, cuando por voluntad del deudor el crédito es cedido a otra entidad financiera que adquiere la calidad de acreedor. En la práctica la cesión de créditos hipotecarios es una prerrogativa que tiene el deudor para mejorar las condiciones financieras de su crédito. En los términos de las normas aplicables, la cesión del crédito hipotecario se lleva a cabo mediante el endoso del pagaré y la entrega de la garantía hipotecaria que ampara dicho crédito.

La facultad conferida a los deudores para la cesión de sus créditos hipotecarios a favor de otras entidades financieras sin ninguna limitación, ha resultado en una competencia entre entidades financieras para adquirir créditos hipotecarios originados por

otras entidades mediante el ofrecimiento de menores tasas de interés, lo cual ha dado lugar a procedimientos masivos de cesión de crédito.

Estos procedimientos masivos de cesión han tenido impacto sustancial en procesos de titularización teniendo en cuenta que en la actualidad los créditos titularizados representan el 30% del sector hipotecario. En este escenario se ha identificado la necesidad de precisar algunos aspectos del artículo 24 de la Ley 546 de 1999, que pueden generar discusión dada la falta de reglamentación del procedimiento jurídico aplicable para su implementación.

En particular se busca aclarar que en adición a las entidades financieras las demás entidades originadoras de créditos hipotecarios relacionadas en el artículo 1° de la Ley 546 de 1999 pueden acogerse al régimen especial de cesiones de créditos. Igualmente se precisa que las sociedades titularizadoras y sociedades fiduciarias tienen la facultad de ceder créditos titularizados en desarrollo del artículo 24 citado en los casos en que el deudor así lo requiera.

Igualmente, se busca precisar que el crédito que se desembolsa por el nuevo acreedor para el pago de la cesión del crédito, está amparado por la garantía accesoria del crédito cedido, cerrando potenciales discusiones sobre la existencia de la garantía hipotecaria cuando el pago de la obligación cedida se realiza de manera previa al perfeccionamiento de la cesión del crédito (mediante el endoso y entrega del pagaré y la garantía). Dado el importante volumen de créditos objeto de cesión, esta precisión es de fundamental importancia para la titularización de cartera hipotecaria por cuanto en este tipo de procesos se requiere mitigar al máximo cualquier discusión eventual sobre riesgos jurídicos que puedan afectar la exigibilidad del activo subyacente para el pago de los títulos hipotecarios adquiridos por los inversionistas.

Con la modificación del artículo 879 del Estatuto Tributario se pretende aliviar la carga a que se encuentran sujetos los diferentes actores que intervienen en la materialización del subsidio familiar de vivienda entregado a los beneficiarios, garantizando así el derecho a la vivienda digna e incentivando la construcción de vivienda de interés social. Las personas de escasos recursos ven disminuidos los valores de los subsidios familiares de vivienda en cada una de las transacciones financieras que se realizan para la materialización y consolidación de su solución de vivienda, teniendo que asumir dichas disminuciones.

Otro de los artículos propuestos permite exenciones a rentas obtenidas en el marco de procesos de titularización hipotecaria, bonos hipotecarios o financiación de vivienda de interés social.

Finalmente, se modifica el artículo relativo a la devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción de viviendas de interés social aprobados por el Gobierno Nacional, estableciendo que el valor de los inmuebles no puede ser superior a los que las normas definen para determinar la condición de la vivienda de interés social.

CAPÍTULO VII

Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles

Las entidades públicas deben sanear sus patrimonios, determinando los inmuebles que requieren para

el ejercicio de sus funciones y aquellos que pueden ser destinados a otros propósitos por parte de otras entidades del Estado. En consecuencia, es necesario dar la posibilidad de que los bienes de que dispongan estas entidades y que puedan ser destinados para el desarrollo de programas o proyectos de vivienda de interés social, puedan ser transferidos a las entidades que dentro de su objeto tengan contemplada la posibilidad de adelantarlos. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y los demás instrumentos que lo complementen o desarrollen.

El artículo que otorga la imprescriptibilidad a los bienes fiscales pretende que los mismos no sean adquiridos por vía de acción ni por vía de excepción por sus ocupantes, es decir, que no sean susceptibles de posesión. Lo anterior, en beneficio de los patrimonios de las entidades públicas y sin perjuicio de que se mantenga vigente la posibilidad de adelantar procesos de titulación.

Se establece igualmente la posibilidad de que todos los negocios jurídicos que impliquen la transferencia de derechos reales por parte de una entidad pública y que cuenten con recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional se efectúen mediante resolución administrativa, lo cual disminuye los trámites ante los notarios, agilizando la legalización de los subsidios.

Finalmente, se exceptúan del trámite de reparto los actos en que interviene el Fondo Nacional de Ahorro, por cuanto en estricto sentido los recursos que maneja constituyen en un alto porcentaje ahorros de los afiliados.

En la actualidad por expresa disposición legal (Ley 23 de 1973) los actos de la Nación, los departamentos, intendencias, comisarías y municipios, y, en general de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan.

El Fondo Nacional de Ahorro fue creado a través del Decreto Extraordinario 3118 de 1968, para administrar las cesantías de los empleados públicos y trabajadores oficiales. A través de la Ley 432 de 1998, se transformó en una Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, cuyo objeto consiste en administrar de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social. Su propósito está directamente relacionado con los fines del Estado, especialmente sobre los derechos de todos los colombianos a tener una vivienda digna y acceder a la educación.

De tal forma, en estricto sentido el FNA no administra recursos del Estado sino de sus afiliados, y teniendo en cuenta el objeto social que maneja, se deben generar medidas que faciliten la acción del mismo, pues en la actualidad, en virtud de la disposición que lo obliga al reparto, una familia de escasos recursos que vive en un sector de la ciudad debe des-

plazarse a otro sector a adelantar el trámite de escrituración de su vivienda, con todo lo que en materia de costos en el desplazamiento ello implica para las familias (transporte, permisos laborales, etc.).

CAPÍTULO VIII

Habilitación de suelo

Teniendo en cuenta la escasez de suelo urbanizable y urbanizado para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS y VIP, este capítulo pretende establecer disposiciones que permitan habilitar el suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda y que faciliten el cumplimiento de las metas del Gobierno Nacional, pues con la oferta actual de suelos incorporados al perímetro urbano y con las vías tradicionales para habilitar los predios no ha sido posible dar solución al problema.

Así, para aumentar la oferta de suelos urbanizables para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario y asegurar el logro del programa que se plantea, se requiere habilitar suelo que atienda adecuadamente la demanda de vivienda de interés social y prioritaria. Por ello, se plantea un procedimiento más expedito para facilitar la incorporación al perímetro urbano de predios que cuenten con una conexión a los sistemas urbanísticos estructurantes existentes y para cambiar a vivienda el uso del suelo de predios que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, mediante un ajuste simplificado de los planes de ordenamiento territorial.

Por otra parte, con el objeto de detectar con precisión la oferta disponible de suelos que puedan acompañar el desarrollo de programas prioritarios, se introduce la obligación de los municipios, distritos y departamentos de presentar un informe con el inventario de los predios, su propiedad que se puedan destinar a programas de vivienda de interés social prioritaria.

Sumado a lo anterior, se pretende que en el ordenamiento jurídico vuelva a existir la norma de acuerdo con la cual es obligación establecer un porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

También se define con precisión el alcance y las reglas para la concertación de los asuntos ambientales, pues se ha diagnosticado que una de las mayores dificultades para aplicar los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997 para la incorporación de suelo y para adelantar la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento se debe principalmente a la falta de conocimiento y la complejidad de los procedimientos de concertación ambiental. Con la precisión sobre objeto de la consulta y de las observaciones ambientales se limitan los pleitos que actualmente retardan hasta en dos años los procesos de concertación de tales instrumentos.

De otro lado, se aclara el procedimiento para ejecutar las unidades de actuación urbanística con concurrencia de terceros, que a partir de la expedición del artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 fue facultada expresamente. No obstante, desde la Ley 388 de 1997 la aplicación de la figura de concurrencia ya estaba prevista expresamente para las unidades de actuación urbanística y, a diferencia de la Ley 1450 de 2011, allí solo se exige la mediación de un conve-

nio que garantice la destinación de los inmuebles a los fines que respaldan. La legitimación en este caso está dada por la exigencia de la ley de contar con la anuencia del 51% de los propietarios, por lo que no se justifica que el nuevo marco normativo exija condiciones de participación que puedan dejar por fuera a los propios propietarios de la unidad de actuación que requieren adquirir el resto del porcentaje de los inmuebles.

También se plantea que la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, ANLA, sea la única entidad que emita licencias, permisos, concesiones y autorizaciones de temas ambientales de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, así como que tenga la competencia privativa en el concepto para el anuncio y formulación de los mismos. Se debe tener en cuenta que el interés en el desarrollo del proceso es del nivel nacional e, igualmente, que esto permitirá unificar los criterios para el otorgamiento de las licencias en este tipo de proyectos. Adicionalmente, se debe considerar que las concertaciones ambientales establecidas en la ley se habrán surtido previamente.

En relación con la prestación de servicios públicos domiciliarios, se adicionan tres nuevos artículos que adoptan medidas para garantizar que los proyectos de vivienda de interés social estén acompañados de la provisión efectiva de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

En primer lugar, se garantiza el acceso a los servicios públicos esenciales de acueducto y alcantarillado en condiciones de continuidad y calidad a los proyectos de vivienda que se desarrollarán en el marco de la ley sin desconocer los criterios constitucionales de eficiencia y de costos.

El artículo considera necesariamente la existencia de infraestructura para que se pueda concretar la obligación de la empresa o que se encuentre contemplada en su plan de inversiones, de lo contrario, se prevé que el ente territorial como garante de la prestación del servicio adelante las gestiones necesarias para la gestión de los recursos para la financiación de la infraestructura necesaria o de aplicación de los parágrafos 4° y 5° de la Ley 1469 de 2011, para el mismo efecto.

En segundo lugar, se garantiza a los operadores el derecho a la interconexión de acuerdo con lo previsto en la Ley 142 de 1994, para promover la libre competencia en el mercado, con lo cual se protegen los derechos de los usuarios, se garantiza la calidad del servicio y se evita que se presenten abusos de posición dominante por parte de las empresas que puedan afectar la prestación de estos servicios esenciales a los nuevos proyectos que se desarrollen en el marco de la presente ley.

Finalmente, y teniendo en cuenta que las viviendas serán consideradas de “estrato 1” durante 5 años, y luego podrán continuar en estratos 2 o 3, se incluye un nuevo artículo que resulta indispensable con el fin de garantizar los recursos para subsidios a los servicios. Si no se otorgan o se otorgan porcentajes muy bajos de subsidios por parte de los concejos municipales, la empresa puede llegar a cobrar con base en la tarifa de referencia, es decir la correspondiente al estrato 4, con el impacto social que conlleva.

De esta manera, se busca que desde la gestión del suelo, los municipios hagan las provisiones presupuestales necesarias para garantizar los subsidios y

se asegure el compromiso de suscribir contratos y autorizar el giro directo a los prestadores de servicios públicos que aseguren la operación y equilibrio del sistema. En el mismo sentido, se garantiza que los municipios partícipes de los proyectos de vivienda, que suscriban los contratos para transferir los subsidios y autoricen el giro directo a los prestadores, sean apoyados con recursos del SGP-APSB a través del criterio de distribución “Población atendida y balance del esquema solidario” previsto en la Ley 1176 de 2007.

3. PLIEGO DE MODIFICACIONES

Las siguientes son las modificaciones incluidas en el texto propuesto para primer debate:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Se aclara la referencia a la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en todos los casos, teniendo en cuenta que hay una diferencia en cuanto a la definición de políticas para cada uno de los casos.

De otra parte, se incluyó como objeto de la ley el incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda, pues el proyecto incorpora un capítulo con incentivos y estímulos a la financiación de vivienda por parte del sistema financiero.

Finalmente, se eliminó el numeral relativo a la asistencia técnica y capacitación para la formación de promotores sociales, porque se incluyó un artículo que otorga al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social la competencia de coordinar, con entidades públicas o privadas, el acompañamiento social a los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda, con posterioridad a la transferencia de las viviendas.

CAPÍTULO II

Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario

El título del capítulo se modifica por cuanto los ponentes consideramos que debe existir claridad respecto de las disposiciones del proyecto de ley que son aplicables al programa con el cual se entregarán viviendas gratuitas a título de subsidio en especie y en esa medida, los artículos de este capítulo se refieren específicamente a las condiciones e instrumentos de ejecución de este programa, y precisan qué población será la beneficiaria del mismo.

El artículo 4° del proyecto se divide en dos artículos para dar claridad al proceso de distribución de los recursos del subsidio familiar de vivienda y al esquema de financiación y gestión de los proyectos de vivienda de interés prioritario. Los ponentes incorporan la necesidad de otorgar un porcentaje de los recursos a la ejecución de proyectos en los municipios de categorías 4, 5 y 6, los cuales podrían ser redistribuidos a otras entidades si aquellas no cumplen con la oferta de predios para la realización de proyectos.

A lo largo del capítulo se incorpora la posibilidad de que Findeter o la entidad que determine el Gobierno Nacional constituya, al igual que Fonvivienda, patrimonios autónomos para el desarrollo de los proyectos de vivienda.

El capítulo precisa quiénes pueden ser constituyentes de los patrimonios autónomos, a qué título se

entregan los bienes o recursos a los mismos, cuáles son las garantías para obtención de estos recursos, cuál es el régimen jurídico al que está sujeta la contratación del fiduciario, la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos. Adicionalmente, se aclara la responsabilidad de los constructores respecto de las viviendas entregadas y las posibles garantías con las que estos contarían para el desarrollo de los proyectos.

En relación con las entidades territoriales, se aclara su obligación de priorizar la destinación de 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.

En lo que se refiere a los beneficiarios:

- Se incluye la posibilidad de que constituyan patrimonio de familia sobre los subsidios entregados en especie.

- Se aclara que los beneficiarios que hayan sido víctimas del delito de desplazamiento forzado, y cuya ruta de indemnización sea la vivienda, se entenderán indemnizados por vía administrativa.

- Se define que se mantendrán los valores de las variables de habitabilidad obtenidos de la encuesta del Sisbén, durante el término inicialmente señalado en el proyecto radicado.

- Se establece un mecanismo gradual de cambio del estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional.

CAPÍTULO III

Aplicación del subsidio familiar de vivienda

Se crea este nuevo capítulo con el fin de compilar disposiciones relativas a sustitución de los beneficiarios y legalización de los subsidios, con el fin de facilitar la aplicación de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

En cuanto a la posibilidad de sustituir a los beneficiarios del subsidio, es necesario aclarar que los recursos de los subsidios familiares de vivienda vinculados a proyectos de vivienda que han sido asignados a los beneficiarios y que son objeto de renuncia por parte de los hogares deben ser devueltos al Tesoro Nacional. Sin embargo, esta devolución provoca la desfinanciación de los proyectos de vivienda, lo cual afecta a todas las familias involucradas, por lo tanto, lo que se propone es permitir a nuevos hogares, que cumplan con todos los requisitos de acceso al subsidio, beneficiarse de los recursos desembolsados por la entidad otorgante y que se encuentran invertidos en las soluciones de vivienda. Con lo anterior se garantiza la finalidad del recurso público y el beneficio final a los hogares de menores recursos que accederán a soluciones de vivienda efectivas.

En lo que se refiere a la legalización de las viviendas construidas con recursos del subsidio familiar de vivienda y que no fueron objeto de tal trámite durante su vigencia, la posibilidad de legalizarlos a la fecha evita una afectación de los derechos de los hogares beneficiarios, garantizando el acceso efectivo a la vivienda y permite sanear la situación de los recursos asignados por el Estado.

En cuanto a la modificación del artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, que ya había sido planteada en el

proyecto radicado, se aumentó el término durante el cual las familias deben permanecer en los inmuebles antes de su enajenación. Igualmente, se incorporó el derecho de preferencia para que las entidades otorgantes del subsidio puedan adquirir el inmueble, una vez vencido el referido término, y asignarlo a un nuevo beneficiario.

CAPÍTULO IV

Vivienda rural

Se incorporaron artículos para la ejecución de los proyectos de vivienda de interés prioritario rural.

CAPÍTULO VI

Estímulos y exenciones para financiación de vivienda

Se modifica el título del capítulo para ser concordante con el contenido de las disposiciones. En este capítulo se incluye el artículo relativo a la financiación de vivienda con recursos del subsidio, el cual estaba incluido en la propuesta radicado, pero se modifica su ubicación.

De otra parte, se incorporan exenciones tributarias para las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda, modificaciones a la disposición relativa a la devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria.

Con la modificación del artículo 879 del Estatuto Tributario se pretende aliviar la carga a que se encuentran sujetos los diferentes actores que intervienen en la materialización del subsidio familiar de vivienda entregado a los beneficiarios, garantizando así el derecho a la vivienda digna e incentivando la construcción de vivienda de interés social. Las personas de escasos recursos ven disminuidos los valores de los subsidios familiares de vivienda en cada una de las transacciones financieras que se realizan para la materialización y consolidación de su solución de vivienda, teniendo que asumir dichas disminuciones.

Finalmente, modifica el artículo relativo a la devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de materiales de construcción de viviendas de interés social aprobados por el Gobierno Nacional, estableciendo que el valor de los inmuebles no puede ser superior a los que las normas definan para determinar la condición de la vivienda de interés social.

CAPÍTULO VII

Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles

Se incorpora la obligación periódica de las entidades que tengan a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrarán anualmente 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.

En el artículo relativo al saneamiento de bienes fiscales, se aclara que solo a los bienes ubicados en suelo urbano, se les aplicará la disposición normativa.

Adicionalmente, se incorpora un artículo relativo a la exclusión del reparto de los actos en los cuales interviene el Fondo Nacional de Ahorro, teniendo en cuenta que en la actualidad por expresa disposición

legal (Ley 29 de 1973) los actos de la Nación, los departamentos, intendencias, comisarías y municipios, y, en general de todos sus organismos administrativos, institutos, empresas industriales y comerciales y sociedades de economía mixta, que deban celebrarse por medio de escritura pública, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan.

El Fondo Nacional de Ahorro fue creado a través del Decreto Extraordinario 3118 de 1968, para administrar las cesantías de los empleados públicos y trabajadores oficiales. A través de la Ley 432 de 1998, se transformó en una Empresa Industrial y Comercial del Estado, de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, cuyo objeto consiste en administrar de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social. Su propósito está directamente relacionado con los fines del Estado, especialmente sobre los derechos de todos los colombianos a tener una vivienda digna y acceder a la educación.

De tal forma, en estricto sentido el FNA no administra recursos del Estado sino de sus afiliados, y teniendo en cuenta el objeto social que maneja, se deben generar medidas que faciliten la acción del mismo, pues en la actualidad, en virtud de la disposición que lo obliga al reparto, una familia de escasos recursos que vive en un sector de la ciudad debe desplazarse a otro sector a adelantar el trámite de escrituración de su vivienda, con todo lo que en materia de costos en el desplazamiento ello implica para las familias (transporte, permisos laborales, etc.).

Finalmente, se elimina el artículo 22 del proyecto de ley por considerar que desconocería la facultad de los municipios y distritos de sujetar el desarrollo de las construcciones a la reglamentación que desarrolle y complemente el plan de ordenamiento territorial.

CAPÍTULO VIII

Habilitación de suelo urbanizable para vivienda

Se incluye todo un capítulo que separa y recoge las medidas necesarias para facilitar la existencia de suelo urbanizable que permita cumplir con las metas que se plantean en la política de vivienda del Gobierno Nacional.

Para la identificación de la oferta de suelo urbanizable que se pueda destinar a proyectos de vivienda se incluye un nuevo artículo 33 que introduce la obligación de los municipios, distritos y departamentos de presentar un informe con el inventario de los predios de propiedad pública o privada que se puedan destinar a programas de vivienda de interés social prioritaria. De igual manera, se incorpora un párrafo que establece la obligación de actualizar el informe cuando se incorporen predios al perímetro urbano o cuando se modifiquen los usos que haya establecido el POT para predios donde se pueda desarrollar vivienda social.

En relación con la destinación de suelo para VIS y VIP se incluyen modificaciones dirigidas a aclarar la forma de cumplir la obligación cuando no se puede desarrollar en el mismo predio, estableciendo que se podrá compensar mediante la participación en

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.

El texto del articulado se adiciona con un nuevo artículo que regula mediante un ajuste simplificado de los planes de ordenamiento territorial, los siguientes aspectos:

a) La incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, para lo cual se plantea un procedimiento más expedito con el fin de facilitar la habilitación de predios que cuenten con una conexión a los sistemas urbanísticos estructurantes existentes, de manera que se puedan desarrollar de manera rápida, y

b) La modificación del uso del suelo de predios al interior del perímetro urbano o de expansión para que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

El artículo propuesto atiende el precepto constitucional de garantizar la participación del concejo municipal o distrital en el procedimiento de ajuste excepcional del plan de ordenamiento territorial. En materia ambiental, si bien no existe un mandato superior que exija la participación de las autoridades ambientales en el trámite de revisión de los planes de ordenamiento, sí existe un deber de la administración pública de proteger la diversidad e integridad del medio ambiente para evitar su deterioro.

En el caso del trámite excepcional de revisión del plan de ordenamiento planteado no se obvia el control ambiental pues la habilitación urbana se circunscribe únicamente a predios que no pongan en riesgo valores ambientales, ya que se excluyen aquellos que colinden o estén 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. Es decir, de elementos que ya se encuentran identificados, localizados y delimitados en los planes de ordenamiento que se pretende revisar y en donde, para el efecto, participaron en su momento las autoridades ambientales. En el caso en que los predios no cumplan con la condición de la ley sería necesaria la participación de las autoridades ambientales y por ello el trámite de revisión se sometería al procedimiento general que establece la Ley 388 de 1997.

En cuanto la gestión del riesgo, también se encuentran excluidos los predios que estén localizados en zonas de amenaza alta y/o riesgo no mitigable, que fueron definidas previamente con la autoridad ambiental, y que hacen parte de los de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997. En los términos de la reglamentación nacional, los estudios de detalle de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permiten determinar la viabilidad del futuro desarrollo, hacen parte de los estudios que se deben adjuntar a las licencias de nuevas urbanizaciones, por lo que este aspecto tampoco queda desatendido de la revisión por parte de la autoridad municipal o distrital competente.

Con el ánimo de generar espacios de participación ciudadana dentro del trámite propuesto se plantea la obligación de celebrar un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.

De otra parte, y se modifica el artículo relativo al régimen de permisos y licencias en el marco de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, en el cual se precisa que la función de otorgamiento de dichos permisos será asumida por la Autoridad Nacional de Licencias, ANLA, teniendo en cuenta las atribuciones que le fijó el Decreto-ley 3573 de 2011, para otorgar o negar las licencias, permisos y trámites ambientales que eran de competencia del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Sobre el particular, se debe considerar que desde la Ley 99 de 1993 se planteó una división de competencias entre los diferentes niveles de administración, en la cual se le asignó al Ministerio de Ambiente la atribución para otorgar licencias ambientales a proyectos de envergadura e interés nacional⁴, tales como la construcción de aeropuertos internacionales y la ejecución de obras públicas relativas a redes viales, fluviales y ferroviarias nacionales. Tal función no ha sido cuestionada por la Corte Constitucional ni vulnera el deber de la administración de preservar y conservar el medio ambiente, pues lo que ha señalado la Jurisprudencia al respecto es la necesidad de asegurar la efectividad del control ambiental previo por parte del Estado sobre los proyectos, quien puede estar representado por las Corporaciones Autónomas o el Ministerio de Ambiente, y ahora la Autoridad Nacional de Licencias, ANLA.

En el caso de los Macroproyectos de Interés Social Nacional y los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano, se incorpora una nueva disposición que le otorga la competencia al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para adelantar la revisión, análisis y aprobación de los asuntos ambientales para el anuncio y la adopción de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, teniendo en cuenta que se trata de proyectos que son promovidos, ejecutados y financiados por el Gobierno Nacional y en los que se desarrollan operaciones de gran envergadura para atender necesidades que superan, incluso, los ámbitos municipales y regionales.

También se define con precisión el alcance y las reglas para la concertación de los asuntos ambientales en la revisión de los planes de ordenamiento territorial, pues se ha diagnosticado que una de las mayores dificultades para aplicar los instrumentos establecidos por la Ley 388 de 1997 para la incorporación de suelo se debe principalmente a la falta de conocimiento y la complejidad de los procedimientos de concertación ambiental.

En relación con la prestación de servicios públicos domiciliarios, se adicionan tres nuevos artículos que adoptan medidas para garantizar que los proyectos de vivienda de interés social estén acompañados de la provisión efectiva de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

En primer lugar, se garantiza el acceso a los servicios públicos esenciales de acueducto y alcantarillado en condiciones de continuidad y calidad a los proyectos de vivienda que se desarrollarán en el marco

de la ley sin desconocer los criterios constitucionales de eficiencia y de costos.

El artículo considera necesariamente la existencia de infraestructura para que se pueda concretar la obligación de la empresa o que se encuentre contemplada en su plan de inversiones, de lo contrario se prevé que el ente territorial como garante de la prestación del servicio adelante las gestiones necesarias para la gestión de los recursos para la financiación de la infraestructura necesaria o de aplicación de los parágrafos 4° y 5° de la Ley 1469 de 2011, para el mismo efecto.

En, segundo lugar, se garantiza a los operadores el derecho a la interconexión de acuerdo con lo previsto en la Ley 142 de 1994, para promover la libre competencia en el mercado, con lo cual se protegen los derechos de los usuarios, se garantiza la calidad del servicio y se evita que se presenten abusos de posición dominante por parte de las empresas que puedan afectar la prestación de estos servicios esenciales a los nuevos proyectos que se desarrollen en el marco de la presente ley.

Finalmente, y teniendo en cuenta que las viviendas serán consideradas de “estrato 1” durante 5 años, y luego podrán continuar en estratos 2 o 3, se incluye un nuevo artículo que resulta indispensable con el fin de garantizar los recursos para subsidios a los servicios. Si no se otorgan o se otorgan porcentajes muy bajos de subsidios por parte de los concejos municipales, la empresa puede llegar a cobrar con base en la tarifa de referencia, es decir, la correspondiente al estrato 4, con el impacto social que conlleva.

De esta manera, se busca que desde la gestión del suelo los municipios hagan las provisiones presupuestales necesarias para garantizar los subsidios y se asegure el compromiso de suscribir contratos y autorizar el giro directo a los prestadores de servicios públicos que aseguren la operación y equilibrio del sistema. En el mismo sentido, se garantiza que los municipios partícipes de los proyectos de vivienda, que suscriban los contratos para transferir los subsidios y autoricen el giro directo a los prestadores, sean apoyados con recursos del SGP-APSB a través del criterio de distribución “Población atendida y balance del esquema solidario” previsto en la Ley 1176 de 2007.

CAPÍTULO IX

Otras disposiciones

Se faculta a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano - Virgilio Barco S.A.S. a usar la expropiación por vía administrativa y declarar las condiciones de urgencia contenidas en la Ley 388 de 1997, cuando se trate de proyectos relacionados exclusivamente con sus funciones de renovación y desarrollo urbano.

Finalmente, con el ánimo de generar un incentivo que promueva que los procesos de adquisición por parte de las autoridades públicas se adelanten de manera voluntaria, evitando así el proceso judicial, se determina que los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria no constituyen renta ni ganancia ocasional.

4. CUADRO COMPARATIVO

A continuación presentamos un cuadro comparativo del articulado del proyecto de ley radicado y el articulado propuesto para la ponencia conjunta en primer debate:

⁴ Artículo 52 de la Ley 9ª de 1993.

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
<p align="center">PROYECTO DE LEY N° ... DE 2012 <i>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.</i></p>	<p align="center">PROYECTO DE LEY N° ... DE 2012 <i>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.</i></p>
<p align="center">CAPÍTULO I</p>	<p align="center">CAPÍTULO I</p>
<p align="center">Disposiciones generales</p>	<p align="center">Disposiciones generales</p>
<p>Artículo 1°. <i>Objeto de la ley.</i> 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 prioritaria destinados a las familias de menores recursos y la promoción del desarrollo territorial.</p>	<p>Artículo 1°. <i>Objeto de la ley.</i> 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 <u>proyectos de vivienda de interés prioritario</u> destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, <u>así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.</u></p>
<p>La presente ley tiene los siguientes objetivos:</p>	<p>La presente ley tiene los siguientes objetivos:</p>
<p>a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna. b) Definir competencias 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 prioritaria. e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda. 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 social prioritaria.</p>	<p>a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna. b) Definir <u>funciones</u> 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 <u>vivienda de interés prioritario.</u> e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda. 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.</p>
<p>Artículo 2°. <i>Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.</i> Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:</p>	<p>Artículo 2°. <i>Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda.</i> Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:</p>
<p>a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social prioritaria; b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos; c) Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica a los grupos sociales organizados, con el fin de formar promotores sociales para garantizar la sostenibilidad de los proyectos; d) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social prioritaria;</p>	<p>a) Promover mecanismos para estimular la construcción <u>de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</u> b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos; c) Establecer medidas para capacitar y dar asistencia técnica a los grupos sociales organizados, con el fin de formar promotores sociales para garantizar la sostenibilidad de los proyectos; d) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de <u>proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</u></p>
<p>e) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social prioritaria.</p>	<p>e) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de vivienda <u>de interés social y vivienda de interés prioritario.</u></p>
<p>f) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritaria.</p>	<p>f) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de <u>vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.</u></p>
	<p>g) <u>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.</u> h) <u>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 garantizar el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos.</u></p>
<p>Artículo 3°. <i>Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales.</i> La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:</p>	<p>Artículo 3°. <i>Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales.</i> La coordinación entre la Nación y las Entidades Territoriales se referirá, entre otros, a los siguientes aspectos:</p>
<p>a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios; b) La aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y la forma en que se determine;</p>	<p>a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios; b) <u>La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria;</u></p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
<p>c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria;</p> <p>d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;</p> <p>e) La asistencia técnica y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;</p> <p>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</p> <p>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 prioritaria y macroproyectos de interés social nacional.</p>	<p>c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de <u>vivienda de interés prioritario</u>;</p> <p>d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;</p> <p>e) La asistencia técnica y capacitación para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda;</p> <p>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</p> <p>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, <u>en los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario</u> y macroproyectos de interés social nacional.</p> <p>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, <u>se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011.</u></p> <p>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.</p> <p>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 garantizar el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> <p>Financiación y gestión de proyectos de vivienda de interés social prioritaria</p> <p>Artículo 4°. <i>Financiación y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritaria.</i> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá definir 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.</p> <p>Los mencionados recursos podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda o la entidad que haga sus veces, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritaria. Para la constitución de estos patrimonios se podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser fideicomitentes. Tanto la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos como la ejecución de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá por las normas del derecho privado.</p> <p>Los patrimonios autónomos que se constituyan, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los promotores y/o constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda.</p> <p>Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</p> <p>Parágrafo. La aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ley se realizará sin perjuicio de las demás facultades que le confiere al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), el Decreto-Ley 555 de 2003 y la Ley 1469 de 2011.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> <p><u>Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario</u></p> <p>Artículo 4°. <i>Distribución de recursos para proyectos de vivienda de interés prioritario.</i> El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio <u>definirá</u> 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.</p> <p><u>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).</u></p>
	<p>Artículo 5°. <i>Financiación y desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario.</i> Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda, Findexter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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 privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes para los vendedores de vivienda, entre ellas, las garantías relativas a la obra, 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.</u></p>
<p>Artículo 5°. <i>Administración de los recursos del subsidio.</i> Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional antes de la entrada en vigencia de la presente ley, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda con el fin de promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés social prioritaria.</p> <p>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.</p> <p>Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de proyectos de vivienda.</p> <p>Los recursos del subsidio familiar de vivienda podrán ser destinados para el pago de programas de sostenibilidad de los proyectos de vivienda de interés social prioritaria.</p>	<p>Artículo 6°. <i>Administración de los recursos del subsidio.</i> Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de <u>priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional</u>, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue, necesariamente, la calidad de fideicomitentes.</p> <p>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.</p> <p>Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de proyectos de vivienda.</p> <p>Los recursos del subsidio familiar de vivienda podrán ser destinados para el pago de programas de sostenibilidad de los proyectos de vivienda de interés social prioritaria.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
<p>Parágrafo. 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.</p>	<p>Parágrafo. 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>
	<p><u>Artículo 7°. Constitución de patrimonio de familia. Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere 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.</u></p> <p><u>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.</u></p>
<p>Artículo 6°. <i>Acceso efectivo a la vivienda de interés social prioritaria.</i> Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos señalados en la presente ley, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios. 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.</p> <p>El subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios, podrá consistir en la asignación temporal de las viviendas, condicionando la transferencia de su titularidad por parte de Fonvivienda, 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 o el cumplimiento de las condiciones que impongan los programas sociales del Gobierno Nacional, por parte del beneficiario.</p> <p>Parágrafo. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.</p>	<p>Artículo 8°. <i>Acceso efectivo a la vivienda de interés social prioritaria.</i> Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos señalados en la presente ley, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios. 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.</p> <p>El subsidio familiar de vivienda que se asigne a los beneficiarios, podrá consistir en la asignación temporal de las viviendas, condicionando la transferencia de su titularidad por parte de Fonvivienda, 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 o el cumplimiento de las condiciones que impongan los programas sociales del Gobierno Nacional, por parte del beneficiario.</p> <p>Parágrafo. <u>Transferencia, entrega y legalización de las viviendas.</u> 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 a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.</p>
<p>Artículo 7°. <i>Priorización de recursos para infraestructura social en proyectos de vivienda.</i> Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, y los demás que defina el Gobierno Nacional, deberán asignar anualmente, de sus presupuestos de inversión, partidas para el desarrollo de equipamientos en los proyectos de vivienda que se realicen con la financiación de Fonvivienda, de acuerdo a las directrices que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Estos recursos podrán ser transferidos a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda.</p>	<p>Artículo 9°. <i>Priorización de recursos para infraestructura social en proyectos de vivienda.</i> Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, y los demás que defina el Gobierno Nacional, o sus equivalentes a nivel departamental, municipal o distrital, 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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p><u>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.</u></p>
	<p><u>Artículo 10. <i>Subsidio en especie para población vulnerable.</i> Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, 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.</u></p> <p><u>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 y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad, al adulto mayor y las demás que señale el Gobierno Nacional.</u></p> <p><u>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 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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p>
	<p><u>Artículo 11. <i>Acompañamiento social en proyectos de vivienda de interés prioritario.</i> 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.</u></p>
	<p><u>Artículo 12. <i>Efecto reparador de la solución de vivienda.</i> Los beneficiarios de subsidios familiares de vivienda en especie, que consistan en la transferencia gratuita de la solución habitacional, que hayan sido víctimas del delito de desplazamiento forzado, y cuya ruta de indemnización sea la vivienda, por este hecho se entenderán indemnizados por vía administrativa, de conformidad con el artículo 132 de la Ley 1448 de 2011.</u></p> <p><u>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.</u></p>
<p>Artículo 8°. <i>Categoría Sisbén de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.</i> Los beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional mantendrán la categoría 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.</p>	<p>Artículo 13. <i>Categoría Sisbén de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda.</i> 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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
<p>Artículo 9°. <i>Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional.</i> Los Proyectos de Vivienda de interés social prioritaria desarrollados bajo los esquemas señalados en la presente ley mantendrán el estrato socioeconómico inferior o igual al 2, durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p>	<p>Artículo 14. <i>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 tres (3) 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.</i></p>
<p>Artículo 10. 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”.</p>	<p>Artículo 10.-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”.</p>
	<p>Artículo 15. <i>Garantía de la Nación para la financiación de proyectos de vivienda de interés prioritario.</i> 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.</p>
	<p>Artículo 16. <i>Esquema de garantía.</i> 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 privado 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 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.</p>
<p>Artículo 11. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así: Artículo 8°. El Subsidio Familiar de Vivienda será restitutable al Estado cuando el beneficiario transfiera cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su transferencia o entrega, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restitutable 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.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO III Aplicación del subsidio familiar de vivienda</p> <p>Artículo 17. El artículo 8° de la Ley 3 de 1991 quedará así: Artículo 8°. <i>Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda.</i> El Subsidio Familiar de Vivienda será restitutable al Estado cuando <u>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</u>, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restitutable 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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p>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 nueve (9) 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p><i>Artículo 18. Sustitución de hogares en proyectos de vivienda.</i> 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.</p>
	<p><i>Artículo 19. Legalización de subsidios familiares de vivienda.</i> 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.</p>
	<p>CAPÍTULO IV Vivienda rural</p>
	<p><i>Artículo 20. Ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.</i> 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.</p>
	<p><i>Artículo 21. Acceso efectivo a la vivienda de interés social y prioritaria rural.</i> 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.</p>
	<p><i>Artículo 22. Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural.</i> 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.</p>
	<p><i>Artículo 23. Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda.</i> 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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<u>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.</u>
<p>Artículo 18. El artículo 4° de la Ley 1415 de 2010 quedará así:</p> <p>“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.</p>	<p>Artículo 25. El artículo 4° de la Ley 1415 de 2010 quedará así:</p> <p>“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.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> <p style="text-align: center;">Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos</p> <p>Artículo 12. <i>Exención de pago de derechos notariales.</i> 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 social prioritaria, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO V</p> <p style="text-align: center;">Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos</p> <p>Artículo 26. <i>Exención de pago de derechos notariales.</i> 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 <u>de interés prioritario</u>, de acuerdo con las normas vigentes, independientemente de la naturaleza jurídica de las partes, para ninguna de ellas se causarán derechos notariales.</p>
<p>Artículo 13. <i>Exención de derechos registrales.</i> 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 social prioritaria, 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.</p>	<p>Artículo 27. <i>Exención de derechos registrales.</i> 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 <u>de interés prioritario</u>, 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.</p>
<p>Artículo 14. <i>Registro de la cesión de bienes fiscales.</i> 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.</p>	<p>Artículo 28. <i>Registro de la cesión de bienes fiscales.</i> 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.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO IV</p> <p style="text-align: center;">Financiación de vivienda</p> <p>Artículo 15. <i>Exenciones para las rentas derivadas de contratos de leasing habitacional.</i> Para efectos tributarios, constituyen rentas exentas las derivadas de los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda, 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 vigencia de la presente ley.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO VI</p> <p style="text-align: center;">Estímulos y exenciones para vivienda</p> <p>Artículo 29. <i>Exenciones para las rentas derivadas de contratos de leasing habitacional.</i> Para efectos tributarios, constituyen rentas exentas las derivadas de los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra (leasing), de inmuebles construidos para vivienda, 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 <u>entrada en vigencia</u> de la presente ley.</p>
	<p><u>Artículo 30. Financiación de vivienda con la asignación de subsidios.</u></p> <p><u>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, 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.</u></p> <p><u>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.</u></p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p><u>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 de arrendamiento con opción de compra.</u></p>
<p>Artículo 16. <i>Beneficio tributario para bonos y títulos hipotecarios.</i> 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 fecha de expedición 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.</p>	<p><u>Artículo 32. Beneficio tributario para bonos y títulos hipotecarios.</u> 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.</p> <p><u>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.</u></p>
<p>Artículo 17. El artículo 24 de la Ley 546 de 1999, quedará así:</p> <p>“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 1° de la presente ley. Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 1° 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.</p> <p>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.</p> <p>La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.</p>	<p><u>Artículo 33.</u> El artículo 24 de la Ley 546 de 1999, quedará así:</p> <p>“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 1° de la presente ley. Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 1° 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. <u>La Superintendencia Financiera reglamentará las condiciones para la legalización de las cesiones.</u></p> <p>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.</p> <p>La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.</p>
	<p><u>Artículo 34. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:</u></p> <p>“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”.</p>
	<p><u>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:</u></p> <p>“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”.</p>
	<p><u>Artículo 36. Modificar el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, así:</u></p> <p>“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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p><u>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.</u></p> <p><u>La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.</u></p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO V</p> <p>Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles</p> <p>Artículo 18. <i>Transferencia de inmuebles para VIS.</i> 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 constituya, 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, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.</p> <p>Parágrafo. 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.</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO VII</p> <p>Transferencia y titulación y saneamiento de inmuebles</p> <p>Artículo 37. <i>Transferencia de inmuebles para VIS.</i> 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, <u>Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan,</u> 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, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.</p> <p>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.</p> <p><u>Parágrafo 2°. Las entidades que tengan a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrarán anualmente, 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.</u></p>
<p>Artículo 19. <i>Imprescriptibilidad de bienes fiscales.</i> 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.</p>	<p>Artículo 38. <i>Imprescriptibilidad de bienes fiscales.</i> 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.</p>
<p>Artículo 20. <i>Actos de transferencia.</i> Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda que impliquen la transferencia de derechos reales y las cesiones de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, que realicen las entidades públicas, 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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 39. <i>Actos de transferencia.</i> <u>Todos los negocios jurídicos que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional, que impliquen la transferencia de derechos reales, 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.</u></p> <p>En todo caso, <u>cualquier acto de disposición de derechos reales de bienes de propiedad de las Entidades Públicas,</u> podrá realizarse a través de acto administrativo, sin perjuicio de las actas de entrega material y recibo de los inmuebles.</p>
<p>Artículo 21. <i>Saneamiento de bienes fiscales.</i> Cuando exista una ocupación ilegal sobre un bien fiscal de propiedad de una entidad pública del orden nacional o territorial cuyas mejoras superen el rango de vivienda de interés social o tengan una destinación comercial, la entidad propietaria podrá proceder a su enajenación directa, al ocupante que acredite su permanencia con anterioridad al 30 de noviembre de 2001, sin sujeción al estatuto de contratación estatal, previo avalúo co-</p>	<p>Artículo 21. <i>Saneamiento de bienes fiscales.</i> Cuando exista una ocupación ilegal sobre un bien fiscal de propiedad de una entidad pública del orden nacional o territorial cuyas mejoras superen el rango de vivienda de interés social o tengan una destinación comercial, la entidad propietaria podrá proceder a su enajenación directa, al ocupante que acredite su permanencia con anterioridad al 30 de noviembre de 2001, sin sujeción al estatuto de contratación estatal, previo avalúo co-</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
<p>mercial en las condiciones que establecen las normas vigentes, siempre y cuando esta ocupación no se haya efectuado en situaciones de violencia, clandestinidad o testaferrato. En el evento en que el ocupante no tenga interés en la adquisición del inmueble, se procederá a solicitar su restitución conforme a la ley, o a su enajenación a terceros que demuestren interés sobre el predio, de conformidad con lo dispuesto en el estatuto de contratación estatal.</p>	<p>mercial en las condiciones que establecen las normas vigentes, siempre y cuando esta ocupación no se haya efectuado en situaciones de violencia, clandestinidad o testaferrato. En el evento en que el ocupante no tenga interés en la adquisición del inmueble, se procederá a solicitar su restitución conforme a la ley, o a su enajenación a terceros que demuestren interés sobre el predio, de conformidad con lo dispuesto en el estatuto de contratación estatal.</p>
<p>Artículo 22. La adecuación o modificación de las edificaciones existentes para el funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades de la Rama Ejecutiva del orden nacional solo deberán cumplir con las normas sobre uso y aprovechamiento del suelo previstas en los planes de ordenamiento territorial, las cuales se verificarán mediante la expedición de la licencia de construcción correspondiente, sin que sea necesaria la aprobación de instrumentos de planificación adicionales a esta.</p>	<p>Artículo 22. La adecuación o modificación de las edificaciones existentes para el funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades de la Rama Ejecutiva del orden nacional solo deberán cumplir con las normas sobre uso y aprovechamiento del suelo previstas en los planes de ordenamiento territorial, las cuales se verificarán mediante la expedición de la licencia de construcción correspondiente, sin que sea necesaria la aprobación de instrumentos de planificación adicionales a esta.</p>
	<p>Artículo 40. <i>Exoneración del trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro.</i> 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.</p>
<p style="text-align: center;">CAPÍTULO VII Otras disposiciones</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO VIII Habilitación de suelo urbanizable para vivienda</p>
	<p><u>Artículo 41. Informe de lotes.</u> 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 anexas 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. <u>Parágrafo 1°.</u> 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. <u>Parágrafo 2°.</u> 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.</p>
<p>Artículo 23. <i>Destinación de suelo para VIS y VIP.</i> 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 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, o los instrumentos que desarrollen o complementen los referidos POT, determinarán 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:</p>	<p>Artículo 42. <i>Destinación de suelo para VIS y VIP.</i> 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:</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO		TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	
Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana	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%	VIS	10%
VIP	25%	VIP	25%
<p>El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta norma, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad o para permitir su desarrollo a través de los bancos inmobiliarios o los fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.</p> <p>Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y VIP se encuentra 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta <u>disposición</u>, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, <u>para su compensación</u> a través de los bancos inmobiliarios, <u>patrimonios autónomos</u> o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.</p> <p>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.</p> <p>En todo caso, las áreas correspondientes solo 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.</p> <p>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 <u>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.</u></p>	
		<p><u>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, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2012 y el 2016, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:</u></p> <p><u>1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital 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 social prioritaria, 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 el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>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</u></p>	

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p>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.</p> <p>d) Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que tratan los artículos 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.</p> <p>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 social prioritaria, 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. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 24. El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible 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.</p>	<p>Artículo 44. <u>Permisos y licencias en el marco de los macroproyectos de interés social nacional.</u> 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.</p>
	<p>Artículo 45. <u>Concertaciones ambientales ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.</u> 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.</p> <p>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.</p>
	<p>Artículo 46. <u>Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales.</u> 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.</p> <p>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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
	<p><u>Artículo 47. Servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.</u> Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, en el perímetro urbano y acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos a los usuarios finales una vez los predios objeto de la licencia de urbanización y/o de construcción así lo requieran. 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 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.</p>
	<p><u>Artículo 48. Interconexión.</u> 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.</p>
	<p><u>Artículo 49. Transferencia de subsidios.</u> 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.</p>
<p>Artículo 25. 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 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 de 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.</p>	<p>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 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 de 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”.</p>
	<p>CAPÍTULO IX Otras disposiciones</p>
<p>Artículo 26. <i>Facultades para adquirir predios.</i> 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 de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.</p>	<p>Artículo 51. <i>Facultades para adquirir predios.</i> 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 en 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.</p>

PROYECTO DE LEY RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE
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 9ª de 1989, de acuerdo con los términos y condiciones que para el efecto defina el Gobierno Nacional.	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 9ª 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 párrafo 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 27. <i>Vigencia y derogatorias.</i> La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.	Artículo 53. <i>Vigencia y derogatorias.</i> La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

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 los honorables Congressistas,



DILIAN FRANCISCA TORO TORRES
Coordinadora Ponente
Senadora de la República

FERNANDO TAMAYO TAMAYO
Coordinador Ponente
Senador de la República

ANTONIO JOSE CORREA JIMENEZ
Coordinador Ponente
Senador de la República

GUILLERMO SANTOS MARIN
Senador de la República

TERESITA GARCIA ROMERO
Senadora de la República

GLORIA INÉS RAMIREZ RIOS
Senadora de la República

JORGE E. BALLESTEROS BERNIER
Senador de la República

GILMA JIMENEZ GÓMEZ
Senadora de la República

EDINSON DELGADO RUIZ
Senador de la República

CLAUDIA J. WILCHES S.
Senadora de la República

GERMÁN BERNARDO CARLOSAMA LÓPEZ
Senador de la República

DIDER BURGOS RAMÍREZ
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara

RAFAEL ROMERO PIÑEROS
Coordinador Ponente
Representante a la Cámara

ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN
Representante a la Cámara

PABLO ARISTOBULO SIERRA L.
Representante a la Cámara

YOLANDA DUQUE NARANJO
Representante a la Cámara

ALBA LUZ PINILLA PEDRAZA
Representante a la Cámara

HOLGUER HORACIO DIAZ H.
Representante a la Cámara

JUAN MANUEL VALDÉS BARCHA
Representante a la Cámara



LUIS FERNANDO OCHOA Z.
Representante a la Cámara

ELIAS RAAD HERNANDEZ
Representante a la Cámara

JOSÉ BERNARDO ASPRILLA FLOREZ
Representante a la Cámara

MARTHA CECILIA RAMÍREZ ORREGO
Representante a la Cámara

CARLOS ALBERTO ESCOBAR CORDOBA
Representante a la Cámara

CARLOS EDUARDO MERLANO
Senador de la República

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

Disposiciones generales

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:

- Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna;
- Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial;
- Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales;
- 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;

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;

c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;

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;

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) Les 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) Les 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 garantizar 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 constituyan Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, 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 regirán 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 privado. Las condiciones y criterios para la convocatoria, evaluación y selección de las propuestas para el desarrollo de los proyectos, así como las actividades de seguimiento y control de los mismos, serán definidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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

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.

Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes para los vendedores de vivienda, entre ellas, las garantías relativas a la obra, 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 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, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional, con el fin de 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. 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 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 a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.

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, o sus equivalentes a nivel departamental, municipal o distrital, 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 proyec-

tos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, 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.

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 y 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 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.

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.

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 delito de desplazamiento forzado, y cuya ruta de indemnización sea la vivienda, por este hecho se entenderán indemnizados 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 tres (3) 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 privado 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.

CAPÍTULO III

Aplicación del subsidio familiar de vivienda

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 transfirieran 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 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 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 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.

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 déficit cuantitativo y cualitativo, identificados por el DANE, en cada una de las regiones del país.

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 socioeco-

nómicas, mediante el reglamento que expida el Gobierno Nacional”.

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 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 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 para vivienda

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, 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, 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 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.

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.

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 1° de la presente ley.

Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 1° 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 finan-

ciero 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 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 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, 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 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 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 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.

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, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2012 y el 2016, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:

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 tratan los artículos 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 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 el plan de ordenamiento vigente.

d) Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que tratan los artículos 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 tratan los artículos 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.

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.

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.

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 modifica-

ción 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.

Artículo 47. *Servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.* Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, en el perímetro urbano y acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos a los usuarios finales una vez los predios objeto de la licencia de urbanización y/o de construcción así lo requieran.

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 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 parágrafos 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 tendrán en cuenta a los municipios y distritos que desarrollen proyectos que cumplan con los requisitos señalados en el inciso anterior.

Artículo 50. 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 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 en 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.

La Empresa también podrá ejercer el derecho de preferencia para la enajenación de inmuebles aplicando en lo que resulten pertinentes las disposiciones previstas en la Ley 9ª 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 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 53. *Vigencia y derogatorias.* La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

 DILIAN FRANCISCA TORO TORRES Coordinadora Ponente Senadora de la República	 FERNANDO TAMAYO TAMAYO Coordinador Ponente Senador de la República
 ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ Coordinador Ponente Senador de la República	 GUILLERMO SANTOS MARÍN Senador de la República
 TERESITA GARCÍA ROMERO Senadora de la República	 GLORIA INÉS RAMÍREZ RÍOS Senadora de la República
 JORGE E. BALLESTEROS BERNIER Senador de la República	 GILMA JIMÉNEZ GÓMEZ Senadora de la República
 EDINSON DELGADO RUIZ Senador de la República	 CLAUDIA J. WILCHES S. Senadora de la República
 GERMÁN BERNARDO CARLÓ SAMÁ LÓPEZ Senador de la República	
 DIDER BURGOS RAMÍREZ Coordinador Ponente Representante a la Cámara	 RAFAEL ROMERO PIÑEROS Coordinador Ponente Representante a la Cámara
 ARMANDO ANTONIO ZABARAÍN Representante a la Cámara	 PABLO ARISTOBULO SIERRA L. Representante a la Cámara
 YOLANDA DUQUE NARANJO Representante a la Cámara	 ALBA LUZ PINILLA PEDRAZA Representante a la Cámara
 HOLGUER HORACIO DÍAZ H. Representante a la Cámara	 JUAN MANUEL VALDES BARCHA Representante a la Cámara
 LUIS FERNANDO OCHOA Z. Representante a la Cámara	 ELÍAS RAAD HERNÁNDEZ Representante a la Cámara
 LUIS FERNANDO OCHOA Z. Representante a la Cámara	 ELÍAS RAAD HERNÁNDEZ Representante a la Cámara
 JOSÉ BERNARDO ASPRILLA FLOREZ Representante a la Cámara	 MARTHA CECILIA RAMÍREZ ORREGO Representante a la Cámara
 CARLOS ALBERTO ESCOBAR CÓRDOBA Representante a la Cámara	 CARLOS EDUARDO MERLANO Senador de la República

