



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° 281

Bogotá, D. C., martes, 29 de mayo de 2012

EDICIÓN DE 32 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 SEGUNDO 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.

Bogotá, D. C., mayo de 2012

Doctor

RIGO ARMANDO ROSERO ALVEAR

Secretario Comisión Séptima

Cámara de Representantes

Ciudad

Referencia: Informe de ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 223 de 2012 Senado, 236 de 2012 Cámara, 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.

Señor Presidente:

En cumplimiento de la designación que nos fue encomendada, nos permitimos presentar informe de ponencia para segundo debate en la Plenaria de la Cámara con su respectivo pliego de modificaciones al Proyecto de ley número 223 de 2012 Cámara, 236 de 2012 Senado, *por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.*

1. Antecedentes de la iniciativa

El Gobierno Nacional, de conformidad con lo consagrado en los artículos 163 de la Constitución política y 169.2 del Reglamento Interno del Congreso (Ley 5ª de 1992), con fecha abril 27 de 2012, presentó MENSAJE DE URGENCIA con solicitud de sesiones conjuntas. Las Sesiones Conjuntas de las Comisiones Séptimas del Congreso,

para 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), de la INICIATIVA del señor Ministro del Interior, doctor Germán Vargas Lleras y señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio (encargado), doctor Felipe Henao Cardona.

En Sesiones Conjuntas Ordinarias de las Comisiones Séptimas Constitucionales Permanentes del honorable Congreso de la República, fue constitucional y legalmente anunciado, considerado (discutido) y votado en primer debate, en sesiones realizadas los días miércoles veintitrés (23) y jueves veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil doce (2012). En las citadas Sesiones Conjuntas fueron considerados dos (2) informes de ponencias para primer debate y sus respectivos textos propuestos 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). Iniciativa: Señor Ministro del Interior, doctor Germán Vargas Lleras y señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio (Encargado), doctor Felipe Henao Cardona.

Ponentes designados para primer debate en Senado: Honorables Senadores Jorge Eliécer Ballesteros Bernier, Germán Bernardo Carlosama López, Teresita García Romero, Gilma Jiménez Gómez, Guillermo Antonio Santos Marín, Claudia Janneth Wilches Sarmiento, Edinson Delgado Ruiz, Gloria Inés Ramírez Ríos, Eduardo Carlos Merlano Morales (Ponentes); Dilian Francisca Toro Torres – Coordinadora; Antonio José Correa Jiménez – Coordinador; Fernando Tamayo Tamayo – Coordinador, y Guillermo Antonio Santos Marín – Coordinador.

Ponentes designados para primer debate en Cámara: Honorables Representantes Rafael Romero Piñeros – Coordinador; Didier Burgos Ramírez – Coordinador; Hólger Horacio Díaz Hernández, Yolanda Duque Naranjo, Luis Fernando Ochoa Zuluaga, Alba Luz Pinilla Pedraza, Elías Raad Hernández, Pablo Aristóbulo Sierra León, Juan Manuel Valdés Barcha, Armando Antonio Zabaraín D'Arce, Martha Cecilia Ramírez, José Bernardo Asprilla Flórez y Carlos Alberto Escobar Córdoba.

– La relación completa del primer debate se halla consignada en las Actas Conjuntas números 04 y 05, correspondientes a las Sesiones Conjuntas de las Comisiones Séptimas Constitucionales Permanentes, realizadas los días miércoles veintitrés (23) y jueves veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil doce (2012), dentro del segundo periodo ordinario de la Legislatura dos mil once (2011) – dos mil doce (2012).

– **Anuncio constitucional de votación:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 8º, del Acto Legislativo número 001 de 2003, (último inciso del artículo 160 Constitución Política), el anuncio del **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), se realizó en la sesión ordinaria conjunta de fecha miércoles veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil doce (2012), según consta en el Acta Conjunta número 04 de esa fecha.

– **Discusión y votación en el primer debate en Sesiones Conjuntas:** La discusión de los dos (2) informes de ponencias rendidos se inició en la sesión conjunta del día miércoles veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil doce (2012), según consta en el Acta Conjunta número 01 de esa fecha, habiéndose continuado en la sesión conjunta del día jueves veinticuatro (24) del mes de mayo de dos mil doce (2012), según consta en el Acta Conjunta número 05 de esa fecha.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5º, del Acto Legislativo número 01 de 2009, votación pública y nominal, y a la Ley 1431 de 2011, por la cual se establecen las excepciones a que se refiere el artículo 133 de la Constitución Política, se obtuvo la siguiente votación:

Publicación original del proyecto: *Gaceta del Congreso* número **180 de 2012**. (26 de abril de 2012).

Publicación del informe de ponencia (mayoritaria) para primer debate (Senado): *Gaceta del Congreso* número **248 de 2012** (18 de mayo de 2012).

Publicación del informe de ponencia (mayoritaria) para primer debate (Cámara): *Gaceta del Congreso* número **249 de 2012** (18 de mayo de 2012).

Publicación del informe de ponencia (minoritaria) para primer debate (Senado y Cámara): *Gaceta del Congreso* número **255 de 2012** (22 de mayo de 2012).

La Mesa Directiva de la honorable Cámara de Representantes autorizó las Sesiones Conjuntas, mediante Resolución MD número 1177, del día tres (3) del mes de mayo de dos mil doce (2012).

La Mesa Directiva del honorable Senado de la República autorizó las Sesiones Conjuntas, mediante Resolución MD número 187, del día tres (3) del mes de mayo de dos mil doce (2012).

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 solo 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 USD 33 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 macroyectos 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.

VII. La presente ley es, como se ve, la respuesta estatal al déficit de vivienda y del compromiso del Gobierno con el derecho a una vivienda digna, esto es,

“(...) la satisfacción de la necesidad humana de contar con un espacio de privacidad en el que la persona y la familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad, sea este propio o ajeno. Así, el derecho a la vivienda digna debe involucrar elementos que posibiliten su goce efectivo, tanto en relación con la tenencia segura del inmueble habitado como en relación con el acceso a ella”¹.

No obstante, no es una política general para toda la población, por su compromiso prestacional se constituye en la materialización de la obligación estatal de asegurar a la población vulnerable las condiciones del aseguramiento de una vivienda, como componente esencial de la vida digna. En este sentido, la política que plasma el presente proyecto de ley es en sí misma una política focalizada que busca la realización del Estado Social de Derecho en el reconocimiento a la noción de vivienda digna a los más necesitados. La Corte Constitucional ha resaltado las condiciones de vivienda digna en los siguientes términos:

“Esta Corporación ha precisado que la noción de ‘vivienda digna’ implica contar con un lugar, propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad y satisfacer su proyecto de vida. Esta Corte ha indicado que una ‘vivienda digna’ debe tener condiciones adecuadas que no pongan en peligro la vida y la integridad física de sus ocupantes, ya que ella, además de ser un refugio para las inclemencias externas, es el lugar donde se desarrolla gran parte de la vida de las personas que la ocupan, por lo que “adquiere importancia en la realización de la dignidad del ser humano”².

Estas condiciones ponen de presente que las medidas de atención incorporadas en la presente ley no pueden otorgarse paralelamente con las contenidas en otras normas que pretendan asegurar el derecho a la vivienda digna. En este sentido se diferencia en asuntos sustanciales y definitorios de otras políticas públicas orientadas a población vulnerable y, de forma particular, de la orientada a la atención a las víctimas del conflicto armado interno. Esta última, en efecto, contiene una serie de medidas que pretenden ofrecer una atención integral a dicha población y que parte del reconocimiento de la especial condición de vulnerabilidad en que se encuentran. En este sentido, la vivienda es solo uno de los componentes de la política de atención.

Lo anterior significa que la Ley 1448 de 2011 tiene asegurada su aplicación efectiva, tanto en lo relativo a la cobertura presupuestal, como al andamiaje institucional para hacerlo posible por la relevancia y particularidad de la condición de vul-

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-1017 de 2007.

² Corte Constitucional. Sentencia T-467 de 2011.

nerabilidad de sus beneficiarios. La esencia misma del Estado Social de Derecho entraña la obligación constitucional de establecer acciones diferenciales para proteger al grupo población en mayor grado de vulnerabilidad que se realizan y materializan en dicha ley y su aplicación y que difieren de la política de que trata el presente proyecto.

Dado que la aludida Ley 1448 ya contempla una acción afirmativa y garante de los derechos de las víctimas del conflicto armado en general y, en particular, prevé una asistencia en materia prestacional para la garantía del derecho a la vida digna, al Estado le corresponde formular una política distinta y adicional que permita proteger el mismo derecho a otro sector de la población. En efecto el diseño de la política de atención a víctimas del desplazamiento no desconoce la necesidad de atender otros grupos poblacionales cuyas condiciones de vulnerabilidad, aunque diferentes a las de los beneficiarios de la Ley 1448 de 2011, requieren atención estatal.

El Legislador, al definir una política pública de atención a las víctimas, no pretende desconocer que existen otros grupos poblacionales que requieren medidas de atención prioritaria. A pesar de que la política que se formula mediante el presente proyecto sea de carácter integral, su aplicación progresiva significa que las medidas que incorpora no constituyen estándares mínimos generales extensibles a otro tipo de políticas públicas diseñadas para ofrecer vivienda digna a la población vulnerable. En este orden de ideas, la presente ley incorpora programas secuenciales y continuos, cuya aplicación tendrá en cuenta criterios de progresividad definidos en función de la disponibilidad de recursos y de la sostenibilidad de su prestación y sus beneficiarios podrán o no ser otro grupo poblacional aún más vulnerable, como son las víctimas, sin que ello reduzca o disminuya la especial atención y las demás medidas afirmativas que para su protección ha previsto el legislador.

3. Pliego de modificaciones

1. Reorganización de artículos nuevos:

Los artículos nuevos que se incorporaron en el texto aprobado en Primer Debate se reorganizan en los capítulos según la temática correspondiente de la siguiente manera:

En el Capítulo II, de Acceso Efectivo a la Vivienda.

- El artículo 53, actualmente artículo 6° del proyecto, relativo a la adquisición de proyectos de vivienda nueva.

- El artículo 66, actualmente artículo 12 del proyecto, sobre el enfoque diferencial dentro de los criterios de priorización. En el párrafo del texto aprobado, se propone permitir que los hogares afrocolombianos e indígenas puedan aplicar el subsidio como construcción en sitio propio, en caso que no se encuentren lotes disponibles para desarrollar proyectos de vivienda. Esta proposición es inaplicable, por cuanto en más del 90% de los casos, los hogares afrocolombianos e indígenas habitan en terrenos de propiedad colectiva, y sus mismas reglas prohíben dividir estos terrenos para

individualizarlos y poder aplicar el subsidio en la modalidad de construcción en sitio propio, la cual requiere que el beneficiario sea propietario del terreno donde se ejecutaría la vivienda.

Adicionalmente, la ejecución de este tipo de subsidios requiere del seguimiento y apoyo técnico detallado para la construcción de la solución de vivienda, que no asume un constructor privado, por las condiciones mismas de la construcción, en virtud que no les permite tener economías de escala ni realizar procesos de construcción rápidos ni eficientes económicamente. Por la posible ubicación dispersa de los lotes, si estos se ubicaran en zonas urbanas. Por lo anterior, se propone establecer criterios de priorización para las familias afrocolombianas e indígenas, pero su ejecución debe someterse a las normas que establece el proyecto de ley para la construcción de las soluciones de vivienda urbana.

- El artículo 54, actualmente artículo 13 del proyecto, permite que en algunos departamentos el valor de la vivienda de interés prioritario supere el valor de los 70 smlmv, teniendo en cuenta los elevados costos de transporte y la dificultad de producir materiales de construcción en estas regiones, eleva el costo de la producción de la vivienda, lo que regularmente supera el costo de la VIP y vuelve inviable el desarrollo de este tipo de proyectos.

- El artículo 62, actualmente artículo 18 del proyecto, adiciona un párrafo al artículo 6° de la Ley 3° de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011.

En el Capítulo III, “Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda”:

- El artículo 63, del texto aprobado, actualmente artículo 22 del proyecto, sobre sanciones a los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda de interés social, personas jurídicas y/o naturales, que incurran en incumplimiento de la ejecución de proyectos de vivienda.

- El artículo 58 del texto aprobado, actualmente artículo 25 del proyecto, sobre la posibilidad de destinación de los recursos del subsidio familiar de vivienda, para concluir las soluciones de vivienda inicialmente financiadas por Fonvivienda y que se encuentren en procesos declarados en incumplimiento.

En el Capítulo VIII, “Habilitación de suelo urbanizable para vivienda”

- El artículo 57, del texto aprobado, actualmente artículo 56 del proyecto, que crea el Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico.

- El artículo 55, del texto aprobado, actualmente artículo 57 del proyecto, sobre el otorgamiento de áreas de servicio exclusivo para el suministro de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo.

- El artículo 56, del texto aprobado, actualmente artículo 58 del proyecto, que establece el término para decidir sobre la aprobación del diseño de las redes de servicios públicos.

- El artículo 65, del texto aprobado, actualmente artículo 59 del proyecto, sobre vigencias futuras de la Nación y las entidades estatales del orden Nacional para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico para promover el desarrollo territorial.

- El artículo 60, del texto aprobado, actualmente artículo 60 del proyecto, sobre la creación del Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico (Sinap).

En el Capítulo IX, “Otras disposiciones”:

- El artículo 59, del texto aprobado, actualmente artículo 63 del proyecto, sobre la aprobación de los proyectos de renovación urbana que adelante la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas - S.A.S.

- El artículo 64, del texto aprobado, actualmente artículo 67 del proyecto, sobre el informe anual que debe rendir el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre la ejecución de los programas desarrollados a partir de la presente ley.

2. Modificación de redacción de los artículos:

Se aclara en el artículo 4° que se establecerá un período para la presentación de predios para la ejecución de proyectos.

Se modifica la redacción del artículo 5°, dejando en la última parte del artículo los requisitos mínimos para la convocatoria que se incluyeron en el texto aprobado en primer debate y se eliminan dos requisitos, uno de ellos relativo a la inscripción de las personas jurídicas en la Cámara de Comercio, en primer lugar porque no se aclara si se trata de la inscripción de su constitución (Certificado de existencia y representación legal) o su inscripción en el Registro único de proponentes, y segundo, porque se exige una experiencia mínima de 5 años, pero solo se exige una inscripción en la Cámara de Comercio, de 2 años.

De otra parte, la Superintendencia de Industria y Comercio no certifica el hecho de que se hayan hecho efectivas las pólizas a las que hace referencia en la propuesta.

En cuanto al numeral que exige que no hayan sido sancionados, se aclara que también está el evento en que se les haya declarado el incumplimiento, y no se limita a que haya sido impuesto por órganos de control, pues esta es una condición que, por ejemplo, no ostenta Fonvivienda. De otra parte, es necesario que estos numerales sean requisitos mínimos, teniendo en cuenta que dependiendo del proyecto a realizar, las condiciones de la convocatoria podrán ser diferentes.

Finalmente, se contempla la posibilidad de que patrimonios autónomos que constituyan las entidades públicas de carácter territorial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, puedan ser receptores de los recursos del SFV de vivienda para adelantar programas de vivienda prioritaria en asocio con la Nación.

En el artículo 7° del actual proyecto, “Administración de los recursos del subsidio”, se incluye que la transferencia de los recursos solo se realizará, previa autorización de la entidad otorgante del subsidio asignado y también se autoriza la transferencia de subsidios asignados por las entidades territoriales.

En el artículo 10 del actual proyecto, “Priorización de recursos para infraestructura Social y de Servicios Públicos Domiciliarios en Proyectos de Vivienda”, se modifica la redacción precisando los nombres de los Ministerios.

En el artículo 11 del actual proyecto, “Subsidio en Especie para Población Vulnerable”, se modifica la redacción del segundo inciso para una mejor comprensión de las condiciones de la población que pueden ser beneficiadas de forma preferente y para facilitar el aporte de predios de las entidades territoriales para que complementen el subsidio del Gobierno Nacional.

En el párrafo 3° se propone modificar la redacción teniendo en cuenta que el proyecto de ley establece que el hogar al que se le compruebe falsedad en el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda, el hogar deberá restituir el beneficio del subsidio al Gobierno Nacional, esto implica la necesaria devolución de la solución habitacional a Fonvivienda, lo cual afecta a todos los miembros del hogar, incluso a los menores de edad. En el caso en que se excluya solo al condenado, no existe la forma de controlar permanentemente que la persona condenada no habite en la vivienda, menos cuando el representante de los menores no necesariamente puede convivir con ellos.

Adicionalmente, ya existe un artículo en donde se prohíbe a las entidades otorgantes, la inclusión del miembro del hogar a la postulación del subsidio, si cometió algún delito contra menores de edad, lo que impide la asignación del subsidio.

El artículo 11 del proyecto actual pretende especificar la forma en que se definirán los hogares beneficiarios, según la condición de la población.

El artículo 21 del proyecto actual no se debería aceptar porque no existe una base de datos con la cual Fonvivienda pueda hacer el cruce de las personas condenadas por delitos contra menores de edad, y en la práctica esa obligación legal de no asignar a estas personas, va a impedir continuar con el proceso de asignación de los subsidios. Por lo anterior, se propone una redacción que sujeta la prohibición de acceso por esta condición, a la existencia previa de un sistema de información con el cual se pueda verificar la información de personas condenadas por delitos contra menores de edad.

En el artículo 43 se precisa que los Bancos Inmobiliarios también podrán transferir a título gratuito a los patrimonios autónomos de que trata la ley 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.

El artículo 46 del actual proyecto pretende que la Superintendencia de Notariado y Registro establezca sistemas especiales de reparto para el Fondo Nacional de Ahorro, y para las entidades territoriales cuando constituyan propiedades horizontales, adquieran o transfieran viviendas de interés social. Estos sistemas son necesarios de acuerdo con las particularidades de los actos jurídicos realizados por cada entidad.

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <p><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><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 style="text-align: center;">CAPÍTULO I</p> <p style="text-align: center;">Disposiciones generales</p> | <p style="text-align: center;">CAPÍTULO I</p> <p style="text-align: center;">Disposiciones generales</p> |
| <p>Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.</p> | <p>Artículo 1°. Objeto de la ley. La presente ley tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.</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;</p> <p>b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial;</p> <p>c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales;</p> <p>d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda;</p> <p>f) Establecer instrumentos para la <u>planeación</u>, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y <u>la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico</u>;</p> <p>g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.</p> | <p>a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna;</p> <p>b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial;</p> <p>c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales;</p> <p>d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda;</p> <p>f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico;</p> <p>g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.</p> |
| <p>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:</p> | <p>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:</p> |
| <p>a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;</p> <p>c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>f) <u>Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional.</u></p> | <p>a) Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;</p> <p>c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional.</p> |
| <p>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:</p> | <p>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:</p> |
| <p>a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios;</p> <p>b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria;</p> <p>c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario;</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 y vivienda de interés prioritario y macroyectos 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, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;</p> <p>i) Le corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de <u>interés</u> prioritaria y <u>de interés</u> social;</p> <p>j) Le corresponde a los entes territoriales <u>departamentales</u> y municipales tomar las decisiones que <u>permitan el control del precio</u> y la habilitación de suelo urbano y <u>suburbano</u> en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, <u>en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.</u></p> | <p>a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los de los Departamentos y Municipios;</p> <p>b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de vivienda de interés social o interés prioritaria;</p> <p>c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario;</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;</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 y vivienda de interés prioritario y macroyectos 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, se acudirá a los instrumentos contractuales vigentes, incluido el convenio plan al que hace referencia el artículo 8° de la Ley 1450 de 2011;</p> <p>i) Le corresponde a las entidades del orden nacional responsables de la política de vivienda brindar los instrumentos legales, normativos y financieros, que viabilicen el desarrollo de vivienda de interés prioritaria y de interés social;</p> <p>j) Le corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que <u>promuevan la gestión</u>, habilitación e <u>incorporación</u> de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <p><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><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 style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> | <p style="text-align: center;">CAPÍTULO II</p> |
| <p style="text-align: center;">Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario</p> | <p style="text-align: center;">Acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>La distribución de los recursos incluirá <u>un porcentaje mínimo del 20%</u> 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).</p> | <p>La distribución de los recursos incluirá un porcentaje mínimo del 20% 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, <u>dentro del período que para el efecto fije el Fondo Nacional de Vivienda</u>, 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 <u>el mismo Fondo</u>.</p> |
| <p>Artículo 5°. Financiación y desarrollo para los proyectos de vivienda de interés prioritario. Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituya Fonvivienda, Findeter, o la entidad que determine el Gobierno Nacional para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario.</p> | <p>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, <u>las entidades públicas de carácter territorial</u> o la entidad que determine el Gobierno Nacional.</p> |
| <p><u>Para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, en su convocatoria se deberá exigir los siguientes requisitos:</u></p> | |
| <p><u>1- Que la inscripción de las personas jurídicas que se presente a la convocatoria, en Cámara de Comercio tenga una vigencia mínima de 2 años de la misma persona jurídica.</u></p> | |
| <p><u>2. Que se tenga una experiencia específica en ejecución de proyectos de vivienda prioritaria o de interés social con mínimo de 5 años de ejecución.</u></p> | |
| <p><u>3. No haber sido sancionados en los últimos 5 años por ningún organismo de control tanto la persona jurídica como su Director o representante legal.</u></p> | |
| <p><u>4. Los aspirantes deben anexar certificado de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el cual conste que no se han hecho efectivas las pólizas por estabilidad de obra o incumplimiento de contrato.</u></p> | |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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 <u>y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario</u>. 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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberán exigir, <u>como mínimo</u>, los siguientes requisitos:</p> | <p>En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberán exigir, <u>como mínimo</u>, los siguientes requisitos:</p> |
| <p>1. Que <u>cuenten</u> con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda prioritaria o de vivienda interés social.</p> | <p>1. Que <u>cuenten</u> con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda prioritaria o de vivienda interés social.</p> |
| <p>2. Que en los últimos cinco años, la persona jurídica <u>y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario.</u></p> | <p>2. Que en los últimos cinco años, la persona jurídica <u>y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario.</u></p> |
| <p>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 contrarían la presente ley, tendrán plena vigencia.</p> | <p>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 contrarían la presente ley, tendrán plena vigencia.</p> |
| <p>Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes <u>sobre</u> 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>aspecto que quedará claramente establecido en los contratos que se realicen con el constructor.</u></p> | <p>Parágrafo 2°. Las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre 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>aspecto que quedará claramente establecido en los contratos que se realicen con el constructor.</u></p> |
| <p>Parágrafo 3°. La política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua. Se desarrollará por programas sucesivos en el tiempo.</p> | <p>Parágrafo 3°. La política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua. Se desarrollará por programas sucesivos en el tiempo.</p> |
| <p>Cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie. Los siguientes programas se formularán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y las apropiaciones del sector de vivienda. Las vigencias futuras que se constituyan para respaldar los programas tendrán en cuenta dicha disponibilidad y su coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo.</p> | <p>Cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie. Los siguientes programas se formularán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y las apropiaciones del sector de vivienda. Las vigencias futuras que se constituyan para respaldar los programas tendrán en cuenta dicha disponibilidad y su coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <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> | <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> |
| Artículo nuevo (53). Los constructores de VIP podrán ofertar proyectos de viviendas construidas que cumplan los requisitos de la presente ley (precio y calidad). | Artículo 6°. <u>Adquisición de proyectos de vivienda nueva.</u> Los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición. <u>Igualmente, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio.</u> |
| Artículo 6°. <u>Administración de los recursos del subsidio.</u> 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 promover y/o desarrollar proyectos para proveer soluciones de vivienda de interés prioritaria, sin que tal desembolso les otorgue la calidad de fideicomitentes. | Artículo 7°. <u>Administración de los recursos del subsidio.</u> Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva 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 la calidad de fideicomitentes. <u>En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.</u> |
| 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. | 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, <u>constituidos para tal fin</u> y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de proyectos de vivienda. | Todos los recursos transferidos a los patrimonios autónomos, constituidos <u>para el desarrollo de proyectos de vivienda</u> , y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo <u>de los referidos proyectos.</u> |
| 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. | 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 1°. En el caso en que la entidad otorgante del subsidio tome la decisión de no prorrogar la vigencia de los mismos, previo a su vencimiento deberá surtir un proceso de notificación a los beneficiarios, de acuerdo con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo y en el reglamento que para el efecto expida el Fondo Nacional de Vivienda. |
| Parágrafo 2°. Las Organizaciones Populares de Vivienda – OPV, pueden aportar los terrenos de su propiedad para el programa de acceso efectivo a la vivienda de interés prioritario, siempre y cuando sus afiliados cumplan con los criterios de priorización y focalización que determine el Gobierno Nacional. | 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°. <u>Constitución de patrimonio de familia.</u> Los beneficiarios de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario a que se refiere a este capítulo deberán constituir sobre los inmuebles que reciban del subsidio familiar de vivienda en especie, patrimonio familiar inembargable por el valor del respectivo inmueble, en los términos de los artículos 60 de la Ley 9ª de 1989 y 38 de la Ley 3ª de 1991. | Artículo 8°. <u>Constitución de patrimonio de familia.</u> 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. | 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°. <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. | Artículo 9°. <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 <u>en especie</u> a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario. |
| Artículo 9°. <u>Priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios en proyectos de vivienda.</u> Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, el Ministerio de Minas y Energía, Ministerio del Medio Ambiente, el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) y el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en los asuntos de Agua Potable y Saneamiento Básico 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 e <u>infraestructura de servicios públicos domiciliarios</u> 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. | Artículo 10. <u>Priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios en proyectos de vivienda.</u> Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, el de Vivienda, Ciudad y Territorio en los asuntos de Agua Potable y Saneamiento Básico, el de Minas y Energía, el Ambiente y Desarrollo Sostenible, el de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones 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 e infraestructura de servicios públicos domiciliarios 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. | 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 1°. 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. | Parágrafo 1°. 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. |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|--|
| <p><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><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>Parágrafo 2°. Las Corporaciones Autónomas Regionales con cargo a los recursos provenientes del cobro de las tasas retributivas deberán priorizar y financiar las inversiones requeridas para el manejo de vertimientos en los proyectos de que trata la presente ley. Esta infraestructura deberá ser entregada como aporte bajo condición al prestador del servicio público de alcantarillado.</p> | <p>Parágrafo 2°. Las Corporaciones Autónomas Regionales con cargo a los recursos provenientes del cobro de las tasas retributivas deberán priorizar y financiar las inversiones requeridas para el manejo de vertimientos en los proyectos de que trata la presente ley. Esta infraestructura deberá ser entregada como aporte bajo condición al prestador del servicio público de alcantarillado.</p> |
| <p>Artículo 10. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financian 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 a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social. 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 encuentren en alguna de las siguientes condiciones: 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.</p> | <p>Artículo 11. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financian con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, 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 a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.</p> |
| <p>que se encuentren en alguna de las siguientes condiciones: 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.</p> | <p>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 en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema; b) que esté en situación de desplazamiento; c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o; d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>Parágrafo 3°. La entidad otorgante de los subsidios familiares de vivienda, no podrá asignar el subsidio descrito en el presente artículo a personas que se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad.</p> | <p>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.</p> |
| <p>Los hijos menores de edad de las personas de que trata el presente artículo recibirán especial protección por parte del Estado, el cual garantizará el acceso efectivo de estos menores al subsidio de vivienda a través de otra persona que los represente.</p> | <p>Parágrafo 3°. Para efectos de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, la entidad otorgante excluirá de la conformación del hogar postulante a las personas que hayan sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.</p> |
| <p>Parágrafo 4°. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, elaborará el listado de persona y familias elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de vivienda de interés social prioritario.</p> | <p>Cuando en aplicación de esta disposición resultare que no existe un mayor de edad dentro de la conformación del hogar postulante, la entidad otorgante velará por el acceso efectivo al proceso de postulación de los menores de edad al subsidio familiar de vivienda, a través de la persona que los represente.</p> |
| <p>Parágrafo 4°. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, elaborará y entregará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de vivienda de interés social prioritario. Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989. Previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.</p> | <p>Parágrafo 4°. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, elaborará y entregará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de vivienda de interés social prioritario. Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989. Previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.</p> |
| <p>Artículo nuevo (66). Dentro de los criterios de priorización, se tendrán en cuenta las poblaciones afrocolombianas e indígenas, para las cuales existirá un programa de vivienda con enfoque diferencial y se aplicarán proporcionalmente a la población registrada ante el DANE. Los cabildos indígenas deberán cumplir con los demás criterios de elegibilidad de estos Proyectos. Las viviendas se construirán de acuerdo con sus usos y costumbres.</p> | <p>Artículo 12. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, en la definición de la lista de potenciales beneficiarios del subsidio, tendrá en cuenta criterios de priorización para que las Poblaciones Afrocolombianas e Indígenas puedan acceder a los proyectos de vivienda que se realicen de acuerdo con lo establecido en la presente ley.</p> |
| <p>Parágrafo. Los cabildos indígenas y demás organizaciones indígenas Afrocolombianas podrán, postular a sus comunidades como beneficiarios a los programas de vivienda de interés comunitario en sitio propio, de no existir lotes adecuados que garanticen el acceso a estos subsidios.</p> | <p>Parágrafo. Los criterios de focalización se aplicarán de acuerdo con los registros con los que cuente la autoridad competente.</p> |
| <p>Artículo nuevo (54). Para los departamentos de Guainía, Vichada, Vaupés, Amazonas y San Andrés, se podrá superar el parámetro de los 70 smlmv incorporando el costo del transporte y de los materiales de construcción previo estudio del Ministerio de Vivienda</p> | <p>Artículo 13. En los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Vaupés y Vichada, la Vivienda de Interés Prioritario podrá superar el valor de los 70 smlmv, teniendo en cuenta los costos de los materiales de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.</p> |
| <p>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 cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.</p> | <p>Artículo 14. 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 cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|--|
| <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> | <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>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.</p> <p>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.</p> | <p>Artículo 15. 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.</p> <p>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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 16. 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.</p> |
| <p>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 socio-económico 1 las viviendas de interés prioritario durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente, hasta llegar al que le corresponda de acuerdo con las reglas de estratificación general.</p> | <p>Artículo 17. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional. A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico 1 las viviendas de interés prioritario durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente.</p> |
| <p>Artículo nuevo (62). Adiciónese un parágrafo al artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, el cual quedará así:</p> | <p>Artículo 18. Adiciónese un parágrafo al artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, el cual quedará así:</p> |
| <p>Parágrafo 5°. Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al subsidio familiar de vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.</p> | <p>“Parágrafo 5°. Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al subsidio familiar de vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional”.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 19. 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.</p> |
| <p>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. Para el efecto, se mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales.</p> | <p>Artículo 20. 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 sus derechos económicos 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. Para el efecto, se mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales, en cada uno de los proyectos.</p> |
| <p><u>En el caso en que los constructores seleccionados sean fideicomitentes de los patrimonios autónomos que se constituyan, estos podrán servir de garantía y fuente de pago para las operaciones de crédito que el referido constructor obtenga de cualquier establecimiento de crédito, para la financiación de la ejecución del proyecto que le haya sido adjudicado. Para este propósito el constructor seleccionado podrá solicitar la emisión de certificados de derechos fiduciarios a título de garantía admisible a favor del establecimiento de crédito que financie el proyecto. En ningún caso la garantía de los derechos fiduciarios facultará al establecimiento de crédito a obtener ningún derecho real sobre los inmuebles fideicomitidos para el respectivo proyecto. La garantía consistirá en el derecho del establecimiento de crédito para que, en caso de incumplimiento del constructor, pueda asumir y concluir directamente o a través de terceros, el proyecto financiado, de acuerdo con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</u></p> | <p>Los patrimonios autónomos que se constituyan podrán servir de garantía y fuente de pago para las operaciones de crédito que el referido constructor obtenga de cualquier establecimiento de crédito, para la financiación de la ejecución del proyecto que le haya sido adjudicado. Para este propósito el constructor seleccionado podrá solicitar la emisión de certificados de derechos fiduciarios a título de garantía admisible a favor del establecimiento de crédito que financie el proyecto. En ningún caso la garantía de los derechos fiduciarios facultará al establecimiento de crédito a obtener ningún derecho real sobre los inmuebles fideicomitidos para el respectivo proyecto. La garantía consistirá en el derecho del establecimiento de crédito para que, en caso de incumplimiento del constructor, pueda asumir y concluir directamente o a través de terceros, el proyecto financiado, de acuerdo con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</p> |
| <p>Parágrafo. Para todos los fines legales y regulatorios las garantías de que trata este artículo constituirán garantía admisible para los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario. En consecuencia, la garantía constituida 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>Parágrafo. Para todos los fines legales y regulatorios las garantías de que trata este artículo constituirán garantía admisible para los créditos a constructor que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario, las cuales se entenderán con los mismos efectos de la garantía hipotecaria. En consecuencia, la garantía constituida 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> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <p><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><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 style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> | <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III</p> |
| <p style="text-align: center;">Aplicación del subsidio familiar de vivienda</p> | <p style="text-align: center;">Aplicación del subsidio familiar de vivienda</p> |
| <p>Artículo 17. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:</p> | <p>Artículo 21. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:</p> |
| <p>Artículo 8°. <i>Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda.</i> El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.</p> | <p>Artículo 8°. <i>Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda.</i> El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.</p> |
| <p>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 <u>o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de otra persona que los represente.</u></p> | <p>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 o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, <u>de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.</u> En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.</p> |
| <p>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>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>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.</p> | <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 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.</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>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 1°. 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>Parágrafo 1°. 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>Parágrafo 2°. <u>Aquel que haya recibido un subsidio familiar de vivienda a través de engaños será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conformarme el artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.</u></p> | <p>Parágrafo 2°. <u>Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.</u></p> |
| <p>Artículo nuevo (63). <i>Sanciones.</i> Los directores o representantes legales de las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda tendrán la facultad de investigar y sancionar a los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda de interés social, personas jurídicas y/o naturales, que incurran en incumplimiento de la ejecución de proyectos de vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido por el Gobierno Nacional.</p> | <p>Artículo 22. <i>Sanciones.</i> Los directores o representantes legales de las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda tendrán la facultad de investigar y sancionar a los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda de interés social, personas jurídicas y/o naturales, que incurran en incumplimiento de la ejecución de proyectos de vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido por el Gobierno Nacional.</p> |
| <p>La sanción de que trata este artículo será la imposibilidad de participación durante diez (10) años en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.</p> | <p>La sanción de que trata este artículo será la imposibilidad de participación durante diez (10) años en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.</p> |
| <p>Las entidades otorgantes incluirán en el sistema de información del subsidio familiar de vivienda la información de las personas naturales y/o jurídicas sancionadas, para evitar su vinculación en nuevos proyectos de vivienda de interés social. Igualmente, remitirán dicha información a las Cámaras de Comercio para su inclusión en el Registro Único de Proponentes.</p> | <p>Las entidades otorgantes incluirán en el sistema de información del subsidio familiar de vivienda la información de las personas naturales y/o jurídicas sancionadas, para evitar su vinculación en nuevos proyectos de vivienda de interés social. Igualmente, remitirán dicha información a las Cámaras de Comercio para su inclusión en el Registro Único de Proponentes.</p> |
| <p>Parágrafo. Aquellos constructores, interventores, auditores y/o supervisores, personas naturales y/o jurídicas, que hayan sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios, que se encuentren en firme, no podrán participar durante un periodo de diez (10) años a partir de la expedición de la presente ley en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.</p> | <p>Parágrafo. Aquellos constructores, interventores, auditores y/o supervisores, personas naturales y/o jurídicas, que hayan sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios, que se encuentren en firme, no podrán participar durante un periodo de diez (10) años a partir de la expedición de la presente ley en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.</p> |
| <p>Artículo 18. <i>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>Artículo 23. <i>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>Artículo 19. <i>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>Artículo 24. <i>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> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|--|
| <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> | <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> |
| <u>Artículo Nuevo (58).</u> El Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces podrá, en virtud de los procesos administrativos de incumplimiento, <u>destinar los recursos necesarios para la construcción de viviendas de interés social prioritarias financiadas con recursos de subsidios familiares de vivienda, con el fin de concluir las soluciones de vivienda. Lo anterior, sin perjuicio de los procesos de exigibilidad de pólizas y garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del subsidio familiar de vivienda.</u> | <u>Artículo 25.</u> El Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces podrá, en virtud de los procesos administrativos de incumplimiento, <u>destinar recursos del subsidio familiar de vivienda para concluir las soluciones de vivienda financiadas inicialmente con recursos de subsidios familiares de vivienda de Fonvivienda, previo diagnóstico de su ejecución y determinando el constructor que realizará la terminación del mismo.</u> Lo anterior, sin perjuicio de los procesos de exigibilidad de pólizas y garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del subsidio familiar de vivienda. |
| CAPÍTULO IV Vivienda rural | CAPÍTULO IV Vivienda rural |
| <u>Artículo 20. Ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.</u> 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. | <u>Artículo 26. Ejecución de la política de vivienda de interés social y prioritaria rural.</u> 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. |
| <u>Artículo 21. Acceso efectivo a la vivienda de interés social y prioritaria rural.</u> 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. <u>El Gobierno Nacional</u> reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. | <u>Artículo 27. Acceso efectivo a la vivienda de interés social y prioritaria rural.</u> 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. <u>El Gobierno Nacional</u> reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo. |
| <u>Artículo 22. Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural.</u> 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. | <u>Artículo 28. Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural.</u> 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. |
| <u>Parágrafo.</u> En los programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabezas de familia, víctimas del conflicto armado. | <u>Parágrafo.</u> En los Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabezas de familia, víctimas del conflicto armado. |
| <u>Artículo 23. Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda.</u> 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 in situ 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. | <u>Artículo 29. Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda.</u> 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 in situ 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. |
| <u>Artículo 24. Recursos para la vivienda de interés prioritario rural.</u> 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>Para la financiación de la Vivienda de Interés Social, VIS, y Vivienda de Interés Prioritario VIP rural, se podrán utilizar los mismos mecanismos establecidos en la presente ley para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP Urbana.</u> | <u>Artículo 30. Recursos para la vivienda de interés prioritario rural.</u> 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>Para la financiación de la Vivienda de Interés Social, VIS, y Vivienda de Interés Prioritario VIP rural, con los recursos a los que hace referencia este artículo, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda rural podrá utilizar los mismos mecanismos establecidos en la presente ley para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP Urbana.</u> |
| <u>Artículo 25.</u> El artículo 4º de la Ley 1415 de 2010 quedará así: “ <u>Artículo 4º. Del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la población afectada por desastres naturales calamidad pública o emergencias.</u> 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 in situ 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”. | <u>Artículo 31º.</u> El artículo 4º de la Ley 1415 de 2010 quedará así: “ <u>Artículo 4º. Del valor del Subsidio Familiar de Vivienda Rural (SFVR) para la población afectada por desastres naturales calamidad pública o emergencias.</u> 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 in situ 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”. |
| CAPÍTULO V Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos | CAPÍTULO V Eliminación de trámites y costos para la celebración y el registro de los negocios jurídicos |
| <u>Artículo 26. Exención de pago de derechos notariales.</u> En los negocios jurídicos de <u>constitución de propiedad horizontal</u> , 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. | <u>Artículo 32. Exención de pago de derechos notariales.</u> En los negocios jurídicos de <u>constitución de propiedad horizontal</u> , adquisición, incluido el leasing habitacional, cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia <u>de inmuebles definidos</u> 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. |
| <u>Artículo 27. Exención de derechos registrales.</u> En los negocios jurídicos de <u>constitución de propiedad horizontal</u> , 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. | <u>Artículo 33. Exención de derechos registrales.</u> En los negocios jurídicos de <u>constitución de propiedad horizontal</u> , adquisición, incluido el leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia <u>de inmuebles definidos</u> 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. |
| <u>Artículo 28. Registro de la cesión de bienes fiscales.</u> 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. | <u>Artículo 34. Registro de la cesión de bienes fiscales.</u> 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. |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|--|
| <p><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><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> |
| CAPÍTULO VI | CAPÍTULO VI |
| Estímulos y exenciones para vivienda | Estímulos y exenciones para vivienda |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 35. 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.</p> |
| <p>Parágrafo. Los rendimientos de derechos emanados de carteras colectivas y/o patrimonios autónomos que financien contratos de leasing habitacional para proyectos de vivienda de interés social o prioritario y/o renovación urbana, estarán exentos del impuesto de renta y complementarios. Esta exención operará para las carteras colectivas y/o patrimonios autónomos constituidos dentro de los diez (10) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.</p> | <p>Parágrafo. Los rendimientos de derechos emanados de carteras colectivas y/o patrimonios autónomos que financien contratos de leasing habitacional para proyectos de vivienda de interés social o prioritario y/o renovación urbana, estarán exentos del impuesto de renta y complementarios. Esta exención operará para las carteras colectivas y/o patrimonios autónomos constituidos dentro de los diez (10) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 36. 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.</p> |
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>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 el ahorro de largo plazo 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.</p> | <p>Artículo 37. 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 el ahorro de largo plazo 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.</p> |
| <p>Parágrafo 1°. Los contratos de leasing habitacional para vivienda de interés social, de interés prioritario y para renovación urbana se podrán ceder a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación del locatario.</p> | <p>Parágrafo 1°. Los contratos de leasing habitacional para vivienda de interés social, de interés prioritario y para renovación urbana se podrán ceder a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación del locatario.</p> |
| <p>Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 12 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble paulatinamente mediante un sistema de financiación especial de acuerdo con su capacidad de pago²⁷.</p> | <p>Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 12 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble²⁷.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 38. 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.</p> |
| <p>Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará este beneficio, el cual aplicará a aquellas instituciones que demuestren que como mínimo el treinta (30) por ciento de su cartera hipotecaria está destinada a la financiación de Vivienda de Interés Prioritario o Vivienda de Interés Social y/o al crédito de construcción de estas modalidades.</p> | <p>Parágrafo. El beneficio tributario consagrado en el presente artículo procederá en cabeza de los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el parágrafo del artículo 1° de la Ley 546 de 1999, que adquieran bonos hipotecarios, o títulos hipotecarios emitidos en procesos de titularización en los cuales tengan la condición de originadores de los activos hipotecarios titularizados, siempre que acrediten mediante certificación del revisor fiscal de la entidad, que como mínimo el treinta (30) por ciento de la suma del saldo de su cartera hipotecaria y de leasing habitacional al cierre mensual inmediatamente anterior a la fecha de adquisición de los bonos hipotecarios o los títulos hipotecarios según sea el caso, está destinada a la financiación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) y/o crédito para la construcción de vivienda de estas modalidades.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|---|
| <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> | <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>Artículo 33. 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.</p> <p>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.</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. La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.</p> | <p>Artículo 39. 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.</p> <p>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.</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. La cesión de créditos no generará derechos notariales, registrales e impuestos de timbre”.</p> |
| <p>Artículo 34. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así: “22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes de proyectos de vivienda de interés social prioritario”.</p> | <p>Artículo 40. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así: “22. Las transacciones que se efectúen con los recursos del subsidio familiar de vivienda asignado por el Gobierno Nacional o las Cajas de Compensación Familiar, independientemente del mecanismo financiero de recepción, así como las transacciones que de estos mecanismos se realicen a los oferentes, <u>y las transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario</u>”.</p> |
| <p>Artículo 35. Modifica 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”.</p> | <p>Artículo 41. Modifica 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”.</p> |
| <p>Artículo 36. Modificar el parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, así:</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> <p>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.</p> <p>La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.</p> | <p>Artículo 42. El parágrafo 2° del artículo 850 del Estatuto Tributario, quedará así:</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.</p> <p>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.</p> <p>La DIAN podrá solicitar en los casos que considere necesario, los soportes que demuestren el pago del IVA en la construcción de las viviendas”.</p> |
| CAPÍTULO VII Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles | CAPÍTULO VII Transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles |
| <p>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.</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>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.</p> | <p>Artículo 43. Transferencia de inmuebles para VIS. <u>Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios,</u> 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.</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>Parágrafo 2°. <u>La Dirección Nacional de Estupefacientes en Supresión, Central de Inversiones S. A. (CISA S. A.), y todas las demás entidades que tengan a su cargo</u> la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrarán al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un listado completo de los inmuebles susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de vivienda de interés social. <u>Los referidos inmuebles 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, cuando estas los soliciten.</u></p> |
| <p>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.</p> | <p>Artículo 44. 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.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|-----|-----|-----|-----|---|------------------|---|-----|-----|-----|-----|
| <p><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>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.</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 40. Exoneración del trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro y las entidades territoriales de orden municipal, departamental y distrital. 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 y las entidades territoriales de orden municipal, departamental y distrital, en desarrollo de su objetivo de contribuir a la solución del problema de vivienda de sus afiliados y de los programas de interés social y prioritario desarrollados por las segundas.</p> | <p><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>Artículo 45. 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.</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 46. Trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro y las entidades territoriales: Para los casos en que comparezca el Fondo Nacional del Ahorro a la celebración de una escritura pública, se reglamentará un trámite especial reparto, por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 2º del artículo 62 de la Ley 734 de 2002.</p> <p>Para los mismos efectos, la referida Superintendencia establecerá un trámite especial de reparto para los casos en que las entidades territoriales comparezcan a la celebración de escrituras públicas que involucren la constitución de propiedad horizontal, adquisición o transferencia de inmuebles definidos como vivienda de interés social y prioritaria.</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p style="text-align: center;">CAPÍTULO VIII</p> <p style="text-align: center;">Habilitación de suelo urbanizable para vivienda</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. 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 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).</p> <p>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 1º 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> | <p style="text-align: center;">CAPÍTULO VIII</p> <p style="text-align: center;">Habilitación de suelo urbanizable para vivienda</p> <p>Artículo 47. 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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. Los predios, públicos o privados incorporados al perímetro urbano, o a los cuales se les modifique el uso, en los términos del artículo 49 de la presente ley, deberán ser incluidos en el informe y en su actualización.</p> <p>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).</p> <p>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 1º 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> | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de vivienda</th> <th>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</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIS</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>VIP</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> | 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% | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de vivienda</th> <th>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</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIS</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>VIP</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> | 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% |
| 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% | | | | | | | | | | | | |
| 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% | | | | | | | | | | | | |
| <p>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.</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. En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por</p> | <p>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.</p> <p>Artículo 48. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales 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> | | | | | | | | | | | | |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <p><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><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>sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.</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 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.</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 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.</p> |
| <p>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:</p> | <p>Artículo 49. 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:</p> |
| <p>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:</p> | <p>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:</p> |
| <p>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;</p> | <p>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;</p> |
| <p>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;</p> | <p>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;</p> |
| <p>c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente;</p> | <p>c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente;</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>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 prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.</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 prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la Ley 388 de 1997, o mediante la expedición de decretos por parte de la autoridad municipal o distrital respectiva, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial contemple la autorización para el efecto. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.</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>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 del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.</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 del alcalde 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>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 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.</p> | <p>Artículo 50. 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</p> |


| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|---|
| <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> | <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> |
| 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. | Artículo 51. 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 1°. 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. | Parágrafo 1°. 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. |
| Parágrafo 2°. El ajuste de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata el presente artículo se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Sólo será necesaria la participación del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible cuando se modifiquen asuntos exclusivamente ambientales. | Parágrafo 2°. El ajuste de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata el presente artículo se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Sólo será necesaria la participación del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible cuando se modifiquen asuntos exclusivamente ambientales. |
| Artículo 46. Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales. Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales. | Artículo 52. Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales. Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales. |
| Parágrafo. No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales. Durante la etapa de concertación de la que trata el presente artículo, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, no podrán desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración. | 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. | Artículo 53. 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 la <u>infraestructura</u> , 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. <u>Igualmente, el Gobierno Nacional podrá apoyar la financiación y desarrollo de estos proyectos en el marco de la política de Agua Potable y Saneamiento Básico.</u> | Si para el cumplimiento de esta obligación, el prestador no cuenta con la infraestructura, 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. |
| Parágrafo. La Nación y las Entidades Territoriales podrán concurrir en la financiación de los proyectos de infraestructura a que se refiere este artículo. En estos casos, el valor de la inversión pública podrá reflejarse en mejores condiciones del urbanismo o la construcción de viviendas o equipamiento público de salud y educación. | Igualmente, el Gobierno Nacional podrá apoyar la financiación y desarrollo de estos proyectos en el marco de la política de Agua Potable y Saneamiento Básico. |
| <u>El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones en que esta infraestructura se entregará al prestador para su operación.</u> | Parágrafo. La Nación y las Entidades Territoriales podrán concurrir en la financiación de los proyectos de infraestructura a que se refiere este artículo. En estos casos, el valor de la inversión pública podrá reflejarse en mejores condiciones del urbanismo o la construcción de viviendas o equipamiento público de salud y educación. |
| 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 54. 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. | Artículo 55. Transferencia de subsidios para agua potable y saneamiento básico. 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. | 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. |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|---|---|
| <p><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><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>Artículo nuevo (57). Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para garantizar la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento básico requerido para el desarrollo territorial, créase el Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como una cuenta especial de manejo de recursos públicos, sin personería jurídica, sujeto a la Constitución Política, el Estatuto Orgánico del Presupuesto General de la Nación y demás normas legales vigentes.</p> <p>Parágrafo 1°. El Fondo estará conformado por subcuentas separadas e identificables para cada uno de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, y operará de forma subsidiaria a los Fondos de Solidaridad y Redistribución de Ingresos de cada municipio, para cubrir los déficits de subsidios que en ellos se presente, en municipios que tengan menor capacidad subsidios con sus propios ingresos, en proporción al esfuerzo local y al número de unidades de viviendas de interés social y prioritario que se desarrollen en los diferentes entes territoriales de conformidad con la presente ley, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo 2°. Los recursos de este fondo, podrán ser administrados mediante fiducia o contratando directamente su manejo con un fondo público de carácter financiero con facultad para hacerlo.</p> | <p>Artículo 56. Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para garantizar la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento básico requeridos para el desarrollo territorial, créase el Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como una cuenta especial de manejo de recursos públicos, sin personería jurídica, sujeto a la Constitución Política, el Estatuto Orgánico del Presupuesto General de la Nación y demás normas legales vigentes.</p> <p>Parágrafo 1°. El Fondo estará conformado por subcuentas separadas e identificables para cada uno de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, y operará de forma subsidiaria a los Fondos de Solidaridad y Redistribución de Ingresos de cada municipio. Para cubrir los déficits de subsidios que en ellos se presenten, en municipios que tengan menor capacidad de otorgar subsidios con sus propios ingresos, en proporción al esfuerzo local y al número de unidades de viviendas de interés social y prioritario que se desarrollen de conformidad con la presente ley, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo 2°. Los recursos de este fondo, provenientes del Presupuesto General de la Nación, podrán ser administrados mediante fiducia o contratando directamente su manejo con un fondo público de carácter financiero con facultad para hacerlo.</p> |
| <p>Artículo nuevo (55). Áreas de servicio exclusivo. Por motivos de interés social, y con el propósito de garantizar el acceso efectivo a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá otorgar y/o asignar áreas de servicio exclusivo para el suministro de tales servicios, en las áreas urbanas y rurales, la cual será definida por el Ministerio, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo. Para efectos de lograr el cierre financiero del área aquí prevista y la establecida en el artículo 40 de la Ley 142 de 1994, se podrá incluir la prestación de dichos servicios a todos sus usuarios.</p> | <p>Artículo 57. Áreas de servicio exclusivo. Por motivos de interés social, y con el propósito de garantizar el acceso efectivo a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá otorgar y/o asignar áreas de servicio exclusivo para el suministro de tales servicios, en las áreas urbanas y rurales, la cual será definida por el Ministerio, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo. Para efectos de lograr el cierre financiero del área aquí prevista y la establecida en el artículo 40 de la Ley 142 de 1994, se podrá incluir la prestación de dichos servicios a todos sus usuarios.</p> |
| <p>Artículo nuevo (56). Los prestadores de servicios públicos domiciliarios contarán con un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, prorrogables hasta por veintidós (22) días hábiles, para decidir sobre la aprobación del diseño de las redes de servicios públicos, contados a partir de la radicación de la solicitud.</p> <p>Vencido ese término sin pronunciamiento del prestador de servicios públicos, se entenderá que la solicitud ha sido resuelta en forma favorable a interesado.</p> <p>Parágrafo. La certificación expedida por el prestador de servicios públicos domiciliarios, o la autoridad municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios en ningún caso podrá quedar sujeta a término de vigencia o vencimiento.</p> | <p>Artículo 58. Los prestadores de servicios públicos domiciliarios contarán con un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, prorrogables hasta por veintidós (22) días hábiles, para decidir sobre la aprobación del diseño de las redes de servicios públicos, contados a partir de la radicación de la solicitud.</p> <p>Vencido ese término sin pronunciamiento del prestador de servicios públicos, se entenderá que la solicitud ha sido resuelta en forma favorable al interesado.</p> <p>Parágrafo. La certificación expedida por el prestador de servicios públicos domiciliarios, o la autoridad municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios en ningún caso podrá quedar sujeta a término de vigencia o vencimiento.</p> |
| <p>Artículo nuevo (65). Vigencias futuras de la Nación y las entidades estatales del orden nacional para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico para promover el desarrollo territorial. Por su impacto sobre la salud pública, para efectos de los proyectos de agua potable y saneamiento básico con los cuales se promueva el desarrollo territorial, el Confis, previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del Departamento Nacional de Planeación, autorizará la asunción de compromisos de vigencias futuras por parte de la Nación para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico, en concordancia con la Ley 1483 de 2012.</p> | <p>Artículo 59. Vigencias futuras de la nación y las entidades del orden nacional y territorial para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico para promover el desarrollo territorial. Para las vigencias futuras de la Nación, por su impacto sobre la salud pública, para efectos de los proyectos de agua potable y saneamiento básico con los cuales se promueva el desarrollo territorial, el Confis, previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del Departamento Nacional de Planeación, autorizará la asunción de compromisos para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico. En el caso de los entes territoriales, se aplicará lo dispuesto en la Ley 1483 de 2011. Las vigencias expedidas con anterioridad a la expedición de la referida ley, se entenderán amparadas por la misma.</p> |
| <p>Artículo nuevo (60). Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico (SINAP). Para efectos de garantizar un planificado desarrollo territorial en materia de infraestructura de agua potable y saneamiento básico, créase dentro de la estructura operativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico (SINAP), cuyo objeto es planear, definir, sistematizar, priorizar, viabilizar, implementar, y monitorear, bajo criterios técnicos de optimización de resultados, eficiencia en la aplicación de recursos, cumplimiento de metas sectoriales y transparencia, la mejor estructura de ejecución anual y proyección quinquenal de proyectos de conformidad con las políticas, planes, y programas que el Ministerio define. Por lo tanto, dentro de estos criterios el SINAS apoyará la estructuración del presupuesto sectorial anual de inversión y monitoreará la ejecución del mismo, produciendo los informes periódicos sectoriales donde se califique a nivel proyecto y agregados departamental y nacional, entre otros, el avance en ejecución física, los problemas detectados, las soluciones implementadas, el cumplimiento de la metas, la efectividad interna en el trámite, y se efectúen las propuestas de ajuste que sean requeridas.</p> | <p>Artículo 60. Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico (SINAP). Para efectos de garantizar un planificado desarrollo territorial en materia de infraestructura de agua potable y saneamiento básico, créase dentro de la estructura operativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico (SINAP), cuyo objeto es planear, definir, sistematizar, priorizar, viabilizar, implementar, y monitorear, bajo criterios técnicos de optimización de resultados, eficiencia en la aplicación de recursos, cumplimiento de metas sectoriales y transparencia, la mejor estructura de ejecución anual y proyección quinquenal de proyectos de conformidad con las políticas, planes, y programas que el Ministerio define. Por lo tanto, dentro de estos criterios el SINAS apoyará la estructuración del presupuesto sectorial anual de inversión y monitoreará la ejecución del mismo, produciendo los informes periódicos sectoriales donde se califique a nivel proyecto y agregados departamental y nacional, entre otros, el avance en ejecución física, los problemas detectados, las soluciones implementadas, el cumplimiento de la metas, la efectividad interna en el trámite, y se efectúen las propuestas de ajuste que sean requeridas.</p> |

| TEXTO APROBADO PRIMER DEBATE | OBSERVACIONES Y PROPUESTAS |
|--|---|
| <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> | <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>Artículo 50. El párrafo 3° del artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 quedará así:</p> <p>“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.</p> <p>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 61. El párrafo 3° del artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 quedará así:</p> <p>“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.</p> <p>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 style="text-align: center;">CAPÍTULO IX Otras disposiciones</p> | <p style="text-align: center;">CAPÍTULO IX otras disposiciones</p> |
| <p>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.– (EMBARCO) 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 judicial o administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas en los literales b), c), g), h), i), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. <u>Las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la EMBARCO, según los criterios previstos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 y los demás que determine el reglamento del Gobierno Nacional y también para evitar consecuencias lesivas para el Estado, producidas por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.</u></p> <p>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.</p> | <p>Artículo 62. 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 judicial o administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas en los literales b), c), g), h), i), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. <u>Las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas –S.A.S.–, según los criterios previstos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 y los demás que determine el reglamento del Gobierno Nacional y también para evitar consecuencias lesivas para el Estado, producidas por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.</u></p> <p>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.</p> |
| <p>Artículo nuevo (59). <u>Los proyectos de renovación urbana que adelante la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas - S.A.S. (EMBARCO) serán adoptados por decreto del alcalde municipal o distrital, de conformidad con las normas que regulan los usos del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial, quien aprobará el planteamiento urbanístico general que contendrá las normas urbanísticas necesarias para la expedición de las licencias urbanísticas, sin que para el efecto se tenga que adelantar el trámite de plan parcial previsto en la Ley 388 de 1997, según las condiciones que establezca el reglamento del Gobierno Nacional.</u></p> | <p>Artículo 63. Los proyectos de renovación urbana que adelante la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas - S.A.S. serán adoptados por decreto del alcalde municipal o distrital, de conformidad con las normas que regulan los usos del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial, quien aprobará el planteamiento urbanístico general que contendrá las normas urbanísticas necesarias para la expedición de las licencias urbanísticas, sin que para el efecto se tenga que adelantar el trámite de plan parcial previsto en la Ley 388 de 1997, según las condiciones que establezca el reglamento del Gobierno Nacional.</p> |
| <p>Artículo 52. Adiciónese al artículo 61 de la Ley 388 de 1997 un párrafo del siguiente tenor:</p> <p>“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.</p> | <p>Artículo 64. Adiciónese al artículo 61 de la Ley 388 de 1997 un párrafo del siguiente tenor:</p> <p>“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.</p> |
| | <p>Artículo 65. Adiciónese el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con el siguiente numeral:</p> <p>“4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.</p> |
| <p>Artículo nuevo (64). El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio rendirá informe anual a las Comisiones Séptimas Constitucionales del Congreso de la República sobre la ejecución de los programas desarrollados a partir de la presente ley e indicará la forma en que se dé cumplimiento a los indicadores para el cumplimiento de las metas programadas.</p> | <p>Artículo 66. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio rendirá informe anual a las Comisiones Séptimas Constitucionales del Congreso de la República sobre la ejecución de los programas desarrollados a partir de la presente ley e indicará la forma en que se dé cumplimiento a los indicadores para el cumplimiento de las metas programadas.</p> |
| <p>Artículo 53. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.</p> | <p>Artículo 67. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.</p> |

Proposición final

Solicitamos a la honorable Plenaria del Senado de la República, debatir y aprobar en segundo 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 base en el texto propuesto que se adjunta y que forma parte integral del presente informe de ponencia.

| | |
|---|---|
|  DIDIER BURGOS Ponente Coordinador H. Representante |  RAFAEL ROMERO Ponente Coordinador H. Representante |
|  ARMANDO ZABARRAIN H. Representante |  YOLANDA DUQUE H. Representante |
|  PABLO SIERRA H. Representante |  LUIS FERNANDO OCHOA H. Representante |
|  ELIAS RAAD H. Representante |  HOLGUER HORACIO DIAZ H. Representante |
|  MARTA LUCIA RAMIREZ H. Representante |  JOSE BERNADOR FLOREZ H. Representante |
|  CARLOS ALBERTO ESCOBAR H. Representante |  JUAN MANUEL VALDÉS H. Representante |
|  ALA LUZ PINILLA H. Representante | |

TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO 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;
- Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda;
- Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico;
- Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario.

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

- Promover mecanismos para estimular la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- 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;
- Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario;
- Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Le corresponde a los entes territoriales municipales y distritales, tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

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 mínimo del 20% 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, dentro del período que para el efecto fije el Fondo Nacional de Vivienda, 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 mismo Fondo.

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, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional.

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

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

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

Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de vivienda de interés prioritario. 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.

En la convocatoria para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario, se deberán exigir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Que cuente con experiencia específica mínima de cinco (5) años en ejecución de proyectos de vivienda prioritaria o de vivienda de interés social.

2. Que en los últimos cinco años, la persona jurídica y su representante legal, no hubieren sido sancionados, por incumplimientos contractuales relacionados con la construcción de vivienda de interés social y de interés prioritario.

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 sobre 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; aspecto que quedará claramente establecido en los contratos que se realicen con el constructor.

Parágrafo 3°. La política de vivienda de que trata la presente ley es secuencial y continua. Se desarrollará por programas sucesivos en el tiempo.

Cada programa consistirá en el suministro de una cantidad de subsidios en especie. Los siguientes programas se formularán de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y las apropiaciones del sector de vivienda. Las vigencias futuras que se constituyan para respaldar los programas tendrán en cuenta dicha disponibilidad y su coherencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y en el Marco de Gasto de Mediano Plazo.

Artículo 6°. Adquisición de proyectos de vivienda nueva. Los promotores y/o constructores, y las Cajas de Compensación Familiar podrán ofertar a los patrimonios autónomos de que trata esta ley proyectos de vivienda de interés prioritaria nueva, ya sea que se encuentren construidas, en construcción, o cuenten con las respectivas licencias urbanísticas, y siempre y cuando cumplan con los requisitos de precio y calidad que se determinen en las convocatorias que se realicen para su adquisición.

Igualmente, los patrimonios autónomos podrán adquirir directamente proyectos de vivienda promovidos, gestionados o construidos por las entidades territoriales o sus entidades centralizadas o descentralizadas, cuando estas aporten un porcentaje de su valor, el cual podrá ser aportado a título de subsidio.

Artículo 7°. *Administración de los recursos del subsidio.* Los beneficiarios de los subsidios asignados por el Gobierno Nacional y aquellos que asignen los entes territoriales, antes de la entrada en vigencia de la presente ley, siempre que cumplan con los requisitos de priorización y focalización que establezca el Gobierno Nacional, podrán autorizar su desembolso a cualquier patrimonio

autónomo que se constituya por parte de Fonvivienda, Findeter, la entidad territorial respectiva 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. En todo caso, para el desembolso el beneficiario deberá contar con autorización previa de la entidad otorgante.

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, constituidos para el desarrollo de proyectos de vivienda, y los rendimientos financieros que estos generen, se destinarán al desarrollo de los referidos proyectos.

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

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

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

Artículo 8°. *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 9°. Transferencia, entrega y legalización de las viviendas. Corresponde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere al sector urbano, y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en lo que se refiere al sector rural, definir las condiciones para la transferencia y/o entrega y/o legalización del subsidio en especie a los hogares beneficiarios, una vez culminados los proyectos de vivienda de interés prioritario.

Artículo 10. Priorización de recursos para infraestructura social y de servicios públicos domiciliarios en proyectos de vivienda. Los Ministerios de Educación Nacional, Salud y Protección Social, el de Vivienda, Ciudad y Territorio en los asuntos de Agua Potable y Saneamiento Básico, el de Minas y Energía, el de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones 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 e infraestructura de servicios públicos domiciliarios 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 1°. 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.

Parágrafo 2°. Las Corporaciones Autónomas Regionales con cargo a los recursos provenientes del cobro de las tasas retributivas deberán priorizar y financiar las inversiones requeridas para el manejo de vertimientos en los proyectos de que trata la presente ley. Esta infraestructura deberá ser entregada como aporte bajo condición al prestador del servicio público de alcantarillado.

Artículo 11. Subsidio en especie para población vulnerable. Las viviendas resultantes de los proyectos que se financien con los recursos destinados a otorgar subsidios familiares de vivienda por parte del Gobierno Nacional, así como los predios destinados y/o aportados a este fin por las entidades territoriales incluyendo sus bancos de Suelo o Inmobiliarios, se podrán asignar a título de subsidio en especie a los beneficiarios que cumplan con los requisitos de priorización y focaliza-

ción que establezca el Gobierno Nacional a través del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social.

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 en alguna de las siguientes condiciones: a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema; b) que esté en situación de desplazamiento; c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable. Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Las entidades territoriales que aporten o transfieran recursos o predios, según lo previsto en este artículo podrán participar en la fiducia o patrimonio autónomo que se constituya.

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°. Para efectos de la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, la entidad otorgante excluirá de la conformación del hogar postulante a las personas que hayan sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Cuando en aplicación de esta disposición resultare que no existe un mayor de edad dentro de la conformación del hogar postulante, la entidad otorgante velará por el acceso efectivo al proceso de postulación de los menores de edad al subsidio familiar de vivienda, a través de la persona que los represente.

Parágrafo 4°. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, elaborará y entregará el listado de personas y familias potencialmente elegibles en cada Municipio y Distrito de acuerdo con los criterios de focalización empleados en los programas de superación de pobreza y pobreza extrema. Con base en este listado se seleccionarán los beneficiarios del programa del Subsidio Familiar 100% de Vivienda en especie con la participación del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, de los alcaldes y del Ministerio de

Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Fondo Nacional de Vivienda en los municipios y distritos donde se adelanten los proyectos de vivienda de interés social prioritario.

Tratándose de la identificación de los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, los alcaldes municipales y distritales entregarán, al Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, el listado de hogares potencialmente beneficiarios teniendo en cuenta, entre otros, lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2ª de 1991 que modifica el artículo 56 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 12. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, en la definición de la lista de potenciales beneficiarios del subsidio, tendrá en cuenta criterios de priorización para que las Poblaciones Afrocolombianas e Indígenas puedan acceder a los proyectos de vivienda que se realicen de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. Los criterios de focalización se aplicarán de acuerdo con los registros con los que cuente la autoridad competente.

Artículo 13. En los Departamentos de Amazonas, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Vaupés y Vichada, la Vivienda de Interés Prioritario podrá superar el valor de los 70 smlmv, teniendo en cuenta los costos de los materiales de construcción y el transporte de los mismos, de acuerdo con la reglamentación y previa aprobación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 14. 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 cuidado de las unidades privadas y las áreas comunes.

Artículo 15. 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 16. 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 17. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional. A fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico 1 las viviendas de interés prioritario durante los cinco (5) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente.

Artículo 18. Adiciónese un párrafo al artículo 6° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, el cual quedará así:

“Parágrafo 5°. Los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, tendrán derecho a postularse nuevamente para el acceso al subsidio familiar de vivienda, en las modalidades de adquisición, construcción o mejoramiento, de acuerdo con el reglamento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional”.

Artículo 19. 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 20. 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 sus derechos económicos 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. Para el efecto, se mantendrá el compromiso de los recursos para la ejecución de las obligaciones contractuales, en cada uno de los proyectos.

Los patrimonios autónomos que se constituyan podrán servir de garantía y fuente de pago para las operaciones de crédito que el referido constructor obtenga de cualquier establecimiento de crédito, para financiar la ejecución del proyecto que le haya sido adjudicado. Para este propósito el constructor seleccionado podrá solicitar la emisión de certificados de derechos fiduciarios a título de garantía admisible a favor del establecimiento de crédito que financie el proyecto. En ningún caso la garantía de los derechos fiduciarios facultará al establecimiento de crédito a obtener ningún derecho real sobre los inmuebles fideicomitidos para el respectivo proyecto. La garantía consistirá en el derecho del establecimiento de crédito para que, en caso de incumplimiento del constructor, pueda asumir y con-

cluir directamente o a través de terceros, el proyecto financiado, de acuerdo con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Para todos los fines legales y regulatorios las garantías de que trata este artículo constituirán garantía admisible para los créditos a constructor que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda de interés prioritario, las cuales se entenderán con los mismos efectos de la garantía hipotecaria. En consecuencia, la garantía constituida 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 21. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así:

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

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo a lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

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 1°. 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.

Parágrafo 2°. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del subsidio familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

Artículo 22. Sanciones. Los directores o representantes legales de las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda tendrán la facultad de investigar y sancionar a los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda de interés social, personas jurídicas y/o naturales, que incurran en incumplimiento de la ejecución de proyectos de vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido por el Gobierno Nacional.

La sanción de que trata este artículo será la imposibilidad de participación durante diez (10) años en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

Las entidades otorgantes incluirán en el sistema de información del subsidio familiar de vivienda la información de las personas naturales y/o jurídicas sancionadas, para evitar su vinculación en nuevos proyectos de vivienda de interés social. Igualmente, remitirán dicha información a las Cámaras de Comercio para su inclusión en el Registro Único de Proponentes.

Parágrafo. Aquellos constructores, interventores, auditores y/o supervisores, personas naturales y/o jurídicas, que hayan sido objeto de medidas administrativas de incumplimiento por parte de las entidades otorgantes de subsidios, que se encuentren en firme, no podrán participar durante un periodo de diez (10) años a partir de la expedición de la presente ley en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

Artículo 23. 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 24. 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.

Artículo 25. El Fondo Nacional de Vivienda o la entidad que haga sus veces podrá, en virtud de los procesos administrativos de incumplimiento, destinar recursos del subsidio familiar de vivienda para

concluir las soluciones de vivienda financiadas inicialmente con recursos de subsidios familiares de vivienda de Fonvivienda, previo diagnóstico de su ejecución y determinando el constructor que realizará la terminación del mismo. Lo anterior, sin perjuicio de los procesos de exigibilidad de pólizas y garantías otorgadas para la debida aplicación de los recursos del subsidio familiar de vivienda.

CAPÍTULO IV Vivienda rural

Artículo 26. 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 27. 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 Gobierno Nacional reglamentará los requisitos de focalización, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.

Artículo 28. Operación de los proyectos de vivienda de interés prioritario del sector rural. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, ejecutará los proyectos de vivienda de interés social prioritario, a través de las entidades operadoras contratadas por el Banco Agrario de Colombia, en su condición de entidad otorgante del subsidio.

Parágrafo. En los Programas de Vivienda de Interés Social Prioritario Rural se garantizará el acceso preferente de las mujeres cabezas de familia, víctimas del conflicto armado.

Artículo 29. Atención y correspondencia a la magnitud del déficit de vivienda. El Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través del Banco Agrario de Colombia como entidad otorgante del subsidio atenderá programas de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, de acuerdo con los déficits cuantitativo y cualitativo, identificados por el DANE, en cada una de las regiones del país.

Artículo 30. 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.

Para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP rural,

con los recursos a los que hace referencia este artículo, la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda rural podrá utilizar los mismos mecanismos establecidos en la presente ley para la financiación de la Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP Urbana.

Artículo 31. 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”.

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

Artículo 32. Exención de pago de derechos notariales. En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, 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 inmuebles definidos 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 33. Exención de derechos registrales. En los negocios jurídicos de constitución de propiedad horizontal, 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 inmuebles definidos 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 34. 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 35. 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.

Parágrafo. Los rendimientos de derechos emanados de carteras colectivas y/o patrimonios autónomos que financien contratos de leasing habitacional para proyectos de vivienda de interés social o prioritario y/o renovación urbana, estarán exentos del impuesto de renta y complementarios. Esta exención operará para las carteras colectivas y/o patrimonios autónomos constituidos dentro de los diez (10) años siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 36. 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 37. 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 el ahorro de largo plazo dentro de los 3 meses siguientes a la expedición de la presente ley, sin perjuicio de los sistemas vigentes para el desarrollo de este tipo de contratos.

Parágrafo 1°. Los contratos de leasing habitacional para vivienda de interés social, de interés prioritario y para renovación urbana se podrán ceder a sociedades administradoras de instrumentos tales como carteras colectivas y/o patrimonios autónomos, estos últimos con el fin de emitir títulos valores en el mercado de valores. Esta cesión perfecciona la transferencia del inmueble, de las garantías y seguros que respaldan el contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no producirá efectos de novación y no requiere la aceptación del locatario.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional deberá reglamentar en el plazo de 12 meses después de la vigencia de la presente ley, las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble".

Artículo 38. Beneficio tributario para bonos y títulos hipotecarios. El beneficio consagrado en el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, se aplicará en rela-

ción 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 beneficio tributario consagrado en el presente artículo procederá en cabeza de los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el parágrafo del artículo 1° de la Ley 546 de 1999, que adquieran bonos hipotecarios, o títulos hipotecarios emitidos en procesos de titularización en los cuales tengan la condición de originadores de los activos hipotecarios titularizados, siempre que acrediten mediante certificación del revisor fiscal de la entidad, que como mínimo el treinta (30) por ciento de la suma del saldo de su cartera hipotecaria y de leasing habitacional al cierre mensual inmediatamente anterior a la fecha de adquisición de los bonos hipotecarios o los títulos hipotecarios según sea el caso, está destinada a la financiación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), Vivienda de Interés Social (VIS) y/o crédito para la construcción de vivienda de estas modalidades.

Artículo 39. 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 40. Adiciónese un numeral al artículo 879 del Estatuto Tributario, así:

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

transacciones que se realicen en el marco del esquema fiduciario previsto para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social prioritario”.

Artículo 41. Modifica el párrafo 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 42. El párrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario, quedará así:

“Párrafo 2º. Tendrán derecho a la devolución o compensación del impuesto al valor agregado, IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, los constructores que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

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 43. *Transferencia de inmuebles para V/S.* Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, 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 1º. El representante legal o quien haga sus veces y la junta directiva de la respectiva entidad pública podrán en desarrollo de su autonomía administrativa y financiera disponer de los inmuebles destinados a los proyectos que hayan sido archivados, declarados no viables y/o suspendidos indefinidamente, enajenándolos, dándolos en dación en pago, permutándolos, gravándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

Parágrafo 2º. La Dirección Nacional de Estupefacientes en Supresión, Central de Inversiones S. A. (CISA S. A.), y todas las demás entidades que tengan a su cargo la administración de programas de activos públicos del Estado, suministrarán al Ministerio

de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, un listado completo de los inmuebles susceptibles de ser vinculados de manera inmediata a la ejecución de proyectos de construcción de vivienda de interés social. Los referidos inmuebles 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, cuando estas los soliciten.

Artículo 44. *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 45. *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 46. *Trámite de reparto de los actos en los que interviene el Fondo Nacional del Ahorro y las entidades territoriales.* Para los casos en que comparezca el Fondo Nacional del Ahorro a la celebración de una escritura pública, se reglamentará un trámite especial reparto, por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 2 del artículo 62 de la Ley 734 de 2002.

Para los mismos efectos, la referida Superintendencia establecerá un trámite especial de reparto para los casos en que las entidades territoriales comparezcan a la celebración de escrituras públicas que involucren la constitución de propiedad horizontal, adquisición o transferencia de inmuebles definidos como vivienda de interés social y prioritaria.

CAPÍTULO VIII

Habilitación de suelo urbanizable para vivienda

Artículo 47. *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 pre-

cise, 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 49 de la presente ley, deberán ser incluidos en el informe y en su actualización.

Artículo 48. 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 solo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus pro-

pietarios, 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 49. 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 trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y tratamientos específicos del suelo;

c) Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción 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 trata el artículo 52 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997.

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

En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde 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 50. Permisos y licencias en el marco de los macroyectos 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 macroyectos 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 51. 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 Macroyectos de Interés Social Nacional a los que se refiere la Ley 1151 de 2007, que se encuentran en trámite.

Parágrafo 1°. En la etapa de concertación de los asuntos ambientales de Macroyectos de Interés Social Nacional, el Ministerio no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.

Parágrafo 2°. El ajuste de los Macroyectos de Interés Social Nacional de que trata el presente artículo se efectuará teniendo en cuenta únicamente

las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Solo será necesaria la participación del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible cuando se modifiquen asuntos exclusivamente ambientales.

Artículo 52. Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales. Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales.

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

Artículo 53. 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 la infraestructura, 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. Igualmente, el Gobierno Nacional podrá apoyar la financiación y desarrollo de estos proyectos en el marco de la política de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Parágrafo. La Nación y las Entidades Territoriales podrán concurrir en la financiación de los proyectos de infraestructura a que se refiere este artículo. En estos casos, el valor de la inversión pública podrá reflejarse en mejores condiciones del urbanismo o la construcción de viviendas o equipamiento público de salud y educación.

El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones en que esta infraestructura se entregará al prestador para su operación.

Artículo 54. 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 55. *Transferencia de subsidios para agua potable y saneamiento básico.* La aprobación de los instrumentos de gestión del suelo como planes parciales, Macroproyectos de Interés Social Nacional y demás operaciones urbanas integrales con destinación de suelos a vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario, incluirá el compromiso de celebrar los contratos a que se refiere el artículo 99.8 de la Ley 142 de 1994 para asegurar la transferencia de los subsidios a los prestadores de los servicios de acueducto, alcantarillado y/o aseo, y autorizar el giro directo, para lo cual la entidad territorial hará las apropiaciones presupuestales necesarias en aplicación de la metodología prevista por el Gobierno Nacional para la determinación del equilibrio entre los subsidios y las contribuciones.

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

Artículo 56. *Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico.* Para garantizar la sostenibilidad de los servicios de agua potable y saneamiento básico requeridos para el desarrollo territorial, créase el Fondo Nacional de Solidaridad de Agua Potable y Saneamiento Básico - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, como una cuenta especial de manejo de recursos públicos, sin personería jurídica, sujeto a la Constitución Política, el Estatuto Orgánico del Presupuesto General de la Nación y demás normas legales vigentes.

Parágrafo 1°. El Fondo estará conformado por subcuentas separadas e identificables para cada uno de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo, y operará de forma subsidiaria a los Fondos de Solidaridad y Redistribución de Ingresos de cada municipio. Para cubrir los déficits de subsidios que en ellos se presenten, en municipios que tengan menor capacidad de otorgar subsidios con sus propios ingresos, en proporción al esfuerzo local y al número de unidades de viviendas de interés social y prioritario que se desarrollen, de conformidad con la presente ley, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2°. Los recursos de este fondo, provenientes del Presupuesto General de la Nación, podrán ser administrados mediante fiducia o contratando directamente su manejo con un fondo público de carácter financiero con facultad para hacerlo.

Artículo 57. *Áreas de servicio exclusivo.* Por motivos de interés social, y con el propósito de garantizar el acceso efectivo a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, podrá otorgar y/o asignar áreas de servicio exclusivo para el suministro de tales servicios, en las áreas urbanas y rurales, la

cual será definida por el Ministerio, en los términos y condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Para efectos de lograr el cierre financiero del área aquí prevista y la establecida en el artículo 40 de la Ley 142 de 1994, se podrá incluir la prestación de dichos servicios a todos sus usuarios.

Artículo 58. Los prestadores de servicios públicos domiciliarios contarán con un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, prorrogables hasta por veintidós (22) días hábiles, para decidir sobre la aprobación del diseño de las redes de servicios públicos, contados a partir de la radicación de la solicitud.

Vencido ese término sin pronunciamiento del prestador de servicios públicos, se entenderá que la solicitud ha sido resuelta en forma favorable al interesado.

Parágrafo. La certificación expedida por el prestador de servicios públicos domiciliarios, o la autoridad municipal o distrital competente, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios en ningún caso podrá quedar sujeta a término de vigencia o vencimiento.

Artículo 59. *Vigencias futuras de la nación y las entidades del orden nacional y territorial para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico para promover el desarrollo territorial.* Para las vigencias futuras de la Nación, por su impacto sobre la salud pública, para efectos de los proyectos de agua potable y saneamiento básico con los cuales se promueva el desarrollo territorial, el Confis, previo concepto favorable del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y del Departamento Nacional de Planeación, autorizará la asunción de compromisos para financiación de programas o proyectos en agua potable y saneamiento básico. En el caso de los entes territoriales, se aplicará lo dispuesto en la Ley 1483 de 2011. Las vigencias expedidas con anterioridad a la expedición de la referida ley, se entenderán amparadas por la misma.

Artículo 60. *Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico – SINAP.* Para efectos de garantizar un planificado desarrollo territorial en materia de infraestructura de agua potable y saneamiento básico, créase dentro de la estructura operativa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Sistema de Agua Potable y Saneamiento Básico – SINAP, cuyo objeto es planear, definir, sistematizar, priorizar, viabilizar, implementar, y monitorear, bajo criterios técnicos de optimización de resultados, eficiencia en la aplicación de recursos, cumplimiento de metas sectoriales y transparencia, la mejor estructura de ejecución anual y proyección quinquenal de proyectos de conformidad con las políticas, planes, y programas que el Ministerio defina. Por lo tanto, dentro de estos criterios el Sinas apoyará la estructuración del presupuesto sectorial anual de inversión y monitoreará la ejecución del mismo, produciendo los informes periódicos sectoriales donde se califique a nivel proyecto y agregados departamental y nacional, entre otros, el avance en ejecución física, los problemas detectados, las soluciones implementadas, el cumplimiento de la metas, la efectividad interna en el trámite, y se efectúen las propuestas de ajuste que sean requeridas.

Artículo 61. 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 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 62. 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 judicial o administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas los literales b), c), g), h), i), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Las condiciones de urgencia para adelantar la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas –S.A.S.–, según los criterios previstos en el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 y los demás que determine el reglamento del Gobierno Nacional y también para evitar consecuencias lesivas para el Estado, producidas por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

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 63. Los proyectos de renovación urbana que adelante la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas –S.A.S.– serán adoptados por decreto del alcalde municipal o distrital, de conformidad con las normas que regulan los usos del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial, quien aprobará el planeamiento urbanístico general que contendrá las normas urbanísticas necesarias para la expedición de las licencias urbanísticas, sin que para el efecto se tenga que adelantar el trámite de plan parcial

previsto en la Ley 388 de 1997, según las condiciones que establezca el reglamento del Gobierno Nacional.

Artículo 64. Adiciónese al artículo 61 de la Ley 388 de 1997 un párrafo 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 65. Adiciónese el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, con el siguiente numeral:

“4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

Artículo 66. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio rendirá informe anual a las Comisiones Séptimas Constitucionales del Congreso de la República sobre la ejecución de los programas desarrollados a partir de la presente ley e indicará la forma en que se dé cumplimiento a los indicadores para el cumplimiento de las metas programadas.

Artículo 67. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

| | |
|--|---|
|  DIDIER BURGOS Ponente Coordinador H. Representante |  RAFAEL ROMERO Ponente Coordinador H. Representante |
|  ARMANDO ZABARRAIN H. Representante |  YOLANDA DUQUE H. Representante |
|  PABLO SIERRA H. Representante |  LUIS FERNANDO OCHOA H. Representante |
|  ELIAS RAAD H. Representante |  HOLGUER HORACIO DIAZ H. Representante |
|  MARTA LUCIA RAMIREZ H. Representante |  JOSE BERNADOR FLOREZ H. Representante |
|  CARLOS ALBERTO ESCOBAR H. Representante |  JUAN MANUEL VALDÉS H. Representante |
|  ALA LUZ PINILLA H. Representante | |