REPÚBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

I S S N 0 1 2 3 - 9 0 6 6

AÑO XIX - Nº 530 Bogotá D. C., viernes, 20 de agosto de 2010 EDICIÓN DE 140 PÁGINAS

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

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

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 99 DE 2010 SENADO

"Techo *digno y ciudades justas para todos*".

Bogotá, D. C., 19 de agosto de 2010

INTRODUCCIÓN

Resultó frustrante para los centenares de miles de compatriotas que esperan un techo digno, que en este Honorable Congreso de la República en la legislatura anterior, ni siquiera se radicara ponencia sobre el proyecto "Techo Digno y Ciudades Justas para Todos" radicado por el suscrito cuando me desempeñaba como Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Comoquiera que resulta inaplazable que se aborde integralmente la materia compleja a la que se refiere el proyecto y que en otras comisiones se tramitan las facultades al ejecutivo para escindir el actual Ministerio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y fortalecer la gestión institucional del Estado en materia de techo digno y ciudades justas, en mi condición de Senador de la República, procedo a presentar el mismo proyecto que radiqué como Ministro.

¿Qué sentido tendría escindir el Ministerio si no se cuenta con herramientas adecuadas para asegurar el éxito de su gestión?

La discusión debe abordarse sin dogmatismos, ni terquedad y debe consultar también las orientaciones de políticas públicas definidas desde el Gobierno. Lo que en su sabiduría, este honorable Congreso considere relevante, útil, necesario, que sea aprobado e incorporado al marco legal. Y lo que deba ser eliminado o modificado que se elimine o modifique. Pero que la urgencia de techo de nuestros compatriotas más desvalidos, no siga recibiendo como respuesta el silencio de los anaqueles de archivo.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente ley tiene como principal motivación acabar con el déficit estructural de vivienda en Colombia. Así como los colombianos consideran inaceptable que los niños no puedan ir a la escuela o que los más vulnerables no puedan acceder a la salud, esta ley parte del principio de que todos, en el país, deben tener los instrumentos para acceder a un techo digno. Creemos que le ha llegado con este proyecto, la hora definitiva a la vivienda social en Colombia. Lo sometemos a la consideración del Congreso, con el anhelo de remontar décadas de exclusiones, privaciones, sufrimientos y dolor del pueblo colombiano por causa de la falta de techo. Este es el llamado de nuestra historia para que de una vez y para siempre, avancemos con firmeza en la provisión de herramientas jurídicas y financieras para solucionar estos problemas.

Al radicar esta ley, pensamos en los miles de colombianos que nunca han accedido a un subsidio, en quienes perdieron sus viviendas por cuenta del Upac, en quienes deambulan de inquilinato en inquilinato buscando un refugio para sus hijos menores de edad, en quienes, con el Cristo en la boca, confían en que su maltrecha vivienda no se desplome sobre sus existencias, en las víctimas de desalojos irregulares y expulsiones a la fuerza, en quienes están condenados a vivir en los peladeros de riesgo ante la imposibilidad de alcanzar un techo digno, en las víctimas de los urbanizadores piratas, de los corruptos y avivatos que trafican con las ilusiones de la gente. Pensamos en las miles de personas que no tienen asegurado su techo para la noche siguiente. En los niños embutidos en cajas de fósforos, en las niñas arriesgando su inocencia y su intimidad, obligadas a dormir en el mismo colchón con algún adulto borracho. En fin, pensamos en la galería de las infamias que deben ser remontadas.

Pero pensamos, también, con optimismo en el futuro, con la certeza de que esta ley brindará herramientas sólidas y confiables para superar esta situación. Por eso, precisamente, es que emprendemos esta compleja travesía legislativa, con un articulado extenso, enjundioso, integral, cargado de fraternidad social, de urgencia de patria y de confianza en los buenos constructores de Colombia. Emprendemos el camino con la confianza que derivamos del promisorio arranque en la aplicación de figuras de vigencia transitoria contempladas en el Plan de Desarrollo, como los macroproyectos, y con los aprendizajes acumulados al paso que fuimos depurando y consolidando instrumentos que empiezan a demostrar su eficacia para garantizar la complementariedad entre el subsidio, el crédito y el estímulo a la oferta de vivienda.

En los últimos 2 años hemos multiplicado casi por cinco el presupuesto de vivienda, con el apoyo del Congreso. Rescatamos el Fondo Nacional de Ahorro, para convertirlo en una fuerte herramienta de colocación de cartera hipotecaria popular. Consolidamos los acuerdos de colocación de cartera hipotecaria popular por más de 5 billones con el sistema financiero. Defendimos con ahínco los estímulos tributarios orientados a la vivienda social y al sector de la construcción. Innovamos con los macroproyectos. Trabajamos con los alcaldes y gobernadores. Conseguimos cooperación institucional. Nos recorrimos el país buscando buenos lotes e impulsando buenos proyectos. Fortalecimos el accionar de las Cajas de Compensación Familiar. Acatamos los mandatos de la honorable Corte Constitucional e incrementamos presupuestal e institucionalmente el accionar del Estado para atender a la población desplazada. Abrimos y adjudicamos nuevas bolsas de esfuerzo territorial para los municipios pequeños y las ciudades intermedias, así como las bolsas orientadas a las ciudades de mayor tamaño. Acompañamos con solidaridad plena al sector constructor en su trasegar. Defendimos los derechos de las víctimas de abusos. Denunciamos penalmente a quienes defraudaron a las gentes más humildes. Depuramos los sistemas de control para asegurar que los subsidios de vivienda lleguen a los más pobres y para evitar que se aprueben proyectos fraudulentos o riesgosos. Enfrentamos carteles de corrupción y de ineficiencia. Modernizamos la legislación en materia de titulación y de saneamiento de la propiedad con el apoyo del Congreso. Le apostamos a la vivienda saludable. Le apostamos a ciudades amables con suficiente espacio público para que los niños del estrato 1 tengan los mismos derechos al disfrute de su infancia, al aire libre, que los niños del estrato 6. En fin. Nos hemos roto la espalda para procurar mejores condiciones de vida a nuestros compatriotas. Pero todo lo anterior aún es insuficiente y para saltar los umbrales definitivos de acceso a la vivienda requerimos de la aprobación de esta ley.

También es uno de los objetivos base de la presente norma, propender por la democratización del crédito; ello significa que las posibilidades de financiación, en particular cuando se trata del ejercicio del derecho constitucional a la adquisición de una vivienda digna deben estar al alcance de todas las personas, aun las de escasos recursos. Creando novedosas figuras que masifiquen el crédito popular, es por lo anterior que el subsidio tendrá un doble fin, asegurar que la familia acceda a los recursos necesarios para comprar la vivienda y que el subsidio sea un instrumento que afiance el pago de las cuotas del crédito sin amenazar la sostenibilidad de la familia.

Establece el principio de leal colaboración entre entidades públicas para garantizar "techo digno y ciudades justas para todos", sinergia que permita generar un hábitat adecuado, que mejore la calidad de vida de los colombianos, partiendo de la base que las regulaciones urbanísticas y de vivienda cumplen una función social y ecológica, pues tienen como propósito la ordenación y planificación del desarrollo urbano, el crecimiento armónico de las ciudades, el cumplimiento del mandato constitucional de acceso a una vivienda digna y demás políticas encaminadas a garantizar estándares de vida adecuados para los habitantes de nuestros municipios, acompañado de un hábitat que se ajuste a las necesidades de todos y cada uno en calidad, movilidad, seguridad, equipamiento, entre otros.

El desarrollo urbano y territorial y las políticas de vivienda se deben constituir así en actividades coordinadas del Gobierno y las comunidades de los municipios, dirigidas a planear, ejecutar y controlar las acciones de ordenamiento y regulación del proceso de urbanización de acuerdo al desarrollo socioeconómico del municipio, todo enmarcado dentro de un orden jurídico establecido. Una adecuada política en materia de desarrollo urbano y acceso a la vivienda es decisiva para la adecuada planificación de las áreas urbanas menos desarrolladas. Es por ello que el Estado debe promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir que los propósitos antes descritos se conviertan en letra muerta.

En materia de desarrollo urbano tres principios constitucionales han pasado a orientar el ordenamiento del territorio: la noción de la propiedad ha trascendido de un simple derecho hasta ser reconocida su función social y ecológica, principio coherente con el del reparto equitativo de cargas y beneficios y el de primacía del interés general sobre el particular en los asuntos inherentes al desarrollo urbano.

Es así como en materia de urbanismo se parte del hecho evidente de que el Estado, en especial las autoridades locales, tiene un papel estelar y sustancial para la satisfacción de los intereses generales, sustentadores de los derechos colectivos e intereses comprometidos en su objeto, para lo cual se reconocen facultades y poderes de ordenación de carácter económico interventor bajo razones de equidad social e intervención sobre todos los factores incidentes en la realización plena de los propósitos de convivencia equilibrada y ponderada en el territorio. Esto se concreta en materias como la intervención sobre la propiedad, las actividades particulares a través de la exigencia previa de licencias y permisos, la acción pública y la planeación, la enajenación forzosa en pública subasta, la enajenación voluntaria y expropiación judicial o administrativa y la imposición de sanciones urbanísticas a los in-

fractores del orden jurídico entre otras acciones públicas en la materia.

Igualmente, desde la perspectiva del Estado Social de Derecho, es connatural al derecho urbanístico la intervención material de la comunidad en los procesos públicos y administrativos de conformación de las normas urbanísticas de planeación y en el trámite de las licencias y permisos de esta misma naturaleza. El derecho surgido de la intervención y la ordenación administrativa respeta profundamente la participación, concertación, pluralismo, las diferencias sociales de todo género para efectos de alcanzar la convivencia sobre el territorio.

Sin embargo, las reformas legales que hasta la fecha se han adelantado requieren una mayor precisión conceptual acorde con las necesidades que el nuevo entorno social y económico demanda. De ahí el interés que ha despertado en el Gobierno Nacional la necesidad de poner a tono con los mandatos constitucionales las normas de rango legal que tratan y regulan el acceso a la vivienda digna y la reforma urbana, de tal manera que esta se actualice, avance en el respeto de los preceptos constitucionales y acoja la jurisprudencia constitucional que se ha proferido en los últimos 17 años. Ese interés quedó plasmado en la Ley del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 1151 de 2007) en donde el Gobierno Nacional se comprometió a la definición de normas jurídicas claras y estables a través de un Estatuto Único de Vivienda y Desarrollo Urbano y Territorial, compromiso que se cumple con la presentación del presente proyecto de ley al honorable Congreso de la República.

El Gobierno Nacional pone en consideración del honorable Congreso de la República el presente proyecto de ley en donde se propone modificar aquellas normas referentes al subsidio de vivienda de interés social, como la Ley 3ª de 1991, ya que requieren de una revisión y adecuación de las competencias y entidades responsables en el proceso de adjudicación y materialización del subsidio. Esto le permitiría al Gobierno Nacional adelantar políticas más eficaces en la materia, y garantizar así que los recursos destinados al subsidio de vivienda de interés social y prioritario cumplan con su finalidad de permitir el acceso de la población vulnerable a una vivienda en condiciones dignas. Igualmente, las normas introducidas en la última década al régimen de acceso a la vivienda, especialmente aquellas contenidas en la Ley 546 de 1999, requieren de una revisión a la luz de la jurisprudencia producida en los últimos años en lo que a la financiación de vivienda se refiere.

De otra parte, si bien la Ley 388 de 1997 introdujo cambios importantes en materia de desarrollo urbano y flexibilizó algunos de los instrumentos de producción del suelo que parecían ser suficientes para la época de su promulgación, lo cierto es que las dinámicas del crecimiento urbano y otras problemáticas de tipo social (desplazamiento forzado, por ejemplo) hacen necesaria la revisión, actualización y adecuación de las normas, con miras a direccionar las políticas hacia la solución de las problemáticas que el nuevo entorno genera.

Igualmente, se requiere de un cuerpo normativo único que recoja todas y cada una de las normas concernientes al desarrollo urbano y al acceso a la vivienda digna. El Gobierno Nacional considera necesario no sólo realizar una revisión integral a las normas, sino que también considera una prioridad la unificación y ordenamiento de las normas que regulan el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda de una manera sistemática, de tal manera que la política sea clara, direccionada y unificada.

Teniendo en cuenta lo anterior, a continuación se explican los cambios que se proponen con el proyecto de Ley que el Gobierno Nacional pone en consideración del Honorable Congreso de la República:

I. DE LA PROMULGACIÓN DE UN ESTATUTO ÚNICO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

En la Ley del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 1151 de 2007) el Gobierno Nacional se comprometió a la definición de normas jurídicas claras y estables a través de un Estatuto Único de Vivienda y Desarrollo Urbano. El presente proyecto de ley se constituye en la realización del compromiso adquirido por el Gobierno Nacional ya que incorpora las normas de rango legal que a la fecha de presentación del presente proyecto se encuentran vigentes en materia de desarrollo urbano y acceso a la vivienda digna.

Con el presente proyecto de ley se pretende entonces armonizar y actualizar las disposiciones sobre Vivienda y Desarrollo Urbano y Territorial contenidas en la Ley 25 de 1921, la Ley 66 de 1968, la Ley 9ª de 1989, la Ley 3ª de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, la Ley 789 de 2002, la Ley 820 de 2003, la Ley 1151 de 2007, la Ley 1181 de 2008, la Ley 1182 de 2008, el Decreto 353 de 1994, el Decreto-ley 555 de 2003 y demás normas relacionadas con las materias a las que hace referencia el proyecto de ley que se pone en consideración del honorable Congreso de la República, así como establecer normas que apunten al desarrollo equilibrado de las ciudades y a la consecución de soluciones habitacionales dignas para los hogares más vulnerables y la protección de los derechos constitucionales relacionados con el crecimiento de las ciudades y la vivienda.

Así mismo, el Gobierno busca con esta herramienta dar seguridad jurídica a todos los administrados y establecer parámetros de eficiencia en el desarrollo de las políticas públicas que atiendan a los usuarios del sistema financiero en relación con los créditos hipotecarios, el acceso de los hogares a este sistema y la focalización de los recursos en los hogares de menores ingresos, la seguridad jurídica de la tenencia y la prohibición de prácticas que atenten contra la integridad de los ciudadanos, tales como los desalojos en altas horas de la noche o en contravención de los moradores de las viviendas, entre otros.

Teniendo en cuenta lo anterior, en la presente exposición de motivos se hará referencia única y exclusivamente a las modificaciones que se pretenden introducir a las normas vigentes, por lo que no se hará mención a aquellas normas que si bien se incorporan en el proyecto de ley, no constituyen modificaciones o adiciones al régimen jurídico vigente.

II. DE LOS PRINCIPIOS RELATIVOS A LA REGULACIÓN SOBRE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Teniendo en cuenta las diversas implicaciones de orden social, jurídico y económico que conlleva la creación de normas urbanísticas y la intervención del Gobierno Nacional y la competencia de las entidades

territoriales en el desarrollo urbano, así como en la planeación y ejecución de programas de acceso a la vivienda, el Gobierno Nacional considera que el desarrollo urbano y las políticas de acceso a la vivienda se deben sustentar en principios básicos que rijan la actividad de los diferentes agentes que lo conforman. La incorporación de unos principios que orienten la actividad pública y privada genera cargas de eficiencia a los diferentes participantes en estos sistemas y los obliga a respetar los fundamentos esenciales que rigen las políticas en materia de desarrollo urbano y acceso a la vivienda.

Es por ello que el proyecto de ley anexo incorpora en forma sistemática los principios ya reconocidos por la jurisprudencia y doctrina nacional en materia de desarrollo urbano, así como aquellos relacionados con las políticas de acceso a la vivienda.

III. DE LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

En materia de acceso a la vivienda, si bien la Ley 546 de 1999 ofreció soluciones adecuadas para enfrentar la difícil coyuntura económica y financiera que vivió el país a finales de la década de los 90, como consecuencia de la crisis del sistema Upac, en la coyuntura económica actual nos enfrentamos a la necesidad de impulsar el fortalecimiento y la creación de nuevos mecanismos de financiación de vivienda, particularmente para las poblaciones de menores ingresos.

Es por ello que se requiere de un cuerpo de normas que le permita al Gobierno Nacional adelantar una política y unos programas de vivienda que solucionen de manera efectiva las deficiencias en materia de acceso, e igualmente que le permita a un número mayor de entidades ofrecer instrumentos de financiación a aquellos sectores de la población con menores ingresos, manteniendo igualmente unos niveles de riesgo sostenibles para el sistema.

Con ese cometido, se realizan las siguientes proposiciones:

Se propone modificar el artículo 1° de la Ley 546 de 1999, a efectos de precisar el ámbito de aplicación de la Ley de Vivienda y puntualizar que las entidades a que hace referencia dicho artículo estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, la de Economía solidaria o de Subsidio Familiar, según fuere el caso, para los efectos de su actividad de financiación de vivienda. En la medida en que están cobijadas por las disposiciones de la Ley, debe entenderse que están en posibilidad de otorgar crédito en pesos o en UVR, pero con las restricciones generales del sistema, esto es por ejemplo, sin capitalizar intereses, aplicando sistemas de amortización aprobados, sin imposición de sanciones por prepago, entre todas las demás limitaciones legales que aplican para la financiación de vivienda y de las cuales ningún financiador debe quedar exceptuado.

Lo anterior, ya que la Sentencia de la Corte Constitucional C-955 de 2000, condicionó la exequibilidad de la norma a que dichas entidades quedan sometidas a la inspección del Gobierno. En adición, resulta conveniente homologar las condiciones de financiación de vivienda para que todos los que intervienen se sometan a idénticas reglas de juego. La propuesta supone, en consecuencia, la eliminación del parágrafo único y la inclusión de un nuevo inciso segundo.

Igualmente y conforme los criterios expuestos en la Sentencia C-936 de 2003 y al mandato de la Ley 1151 de 2007, se propone la adopción de un régimen diferencial de tasas de interés para créditos hipotecarios para personas de bajos ingresos. Para ellos se propone que, así como existe hoy un régimen de tasas de interés para créditos VIS y no VIS, exista un nuevo rango conformado por créditos otorgados a los hogares de bajos ingresos (VIP), de conformidad con la clasificación que establezca el Gobierno Nacional. La facultad al Gobierno para clasificar la población dentro de los tres (3) tipos de créditos de vivienda, para efectos de que el Banco de la República defina las tasas de interés aplicables a cada uno, encuentra su justificación en la posibilidad de facilitar una mayor afluencia de recursos de crédito para cada tipo, en función de los riesgos de cada tipo de población.

Ejemplo de esta situación lo da el nuevo criterio de VIP o vivienda de interés prioritario, concepto este que no se encuentra definido en la ley, aunque se hace referencia a él (artículo 78 Ley 1151 de 2007). Sólo a través del Decreto 4259 de 2007 se dio una definición de los créditos para el segmento VIP. Con la creación de la categoría lo que se ha buscado es la canalización de recursos y subsidios en forma preferente a este sector, el más pobre de la población.

Atendiendo lo anterior, se propone que dentro de la ley las tasas para los distintos tipos de crédito VIS, y para los diferentes a VIS, sean fijadas por el Banco de la República, dejando en manos de la reglamentación del Gobierno Nacional la determinación de los segmentos de población que clasifican dentro de cada tipo.

Se ha identificado que dentro de los factores que impiden el acceso de los hogares de bajos ingresos a una vivienda digna, están: a) La informalidad del mercado de trabajo, lo que implica la carencia de ingresos fijos para realizar compromisos permanentes de largo plazo; b) Como consecuencia del anterior, se trata de una población no bancarizada, es decir, sin antecedentes dentro del sistema financiero que permitan identificar sus hábitos de pago con las entidades vigiladas por la SFC; c) Dentro del actual sistema de financiación de vivienda se identifican los componentes de ahorro previo, el subsidio y el compromiso financiero que pueda adquirir la familia, ya mencionado en el ordinal anterior. En cuanto a la capacidad de ahorro, esta se encuentra limitada dentro de la población de bajos ingresos ya que estos están destinados prioritariamente a atender necesidad de transporte público (17% del ingreso), servicios públicos (9%) y alimentación (47%). Dada esta situación, las entidades financieras no encuentran incentivos para incursionar en este nicho de mercado.

Si mediante estudios se lograse establecer que los topes a las tasas de interés de créditos de vivienda se han constituido en una limitante para atender a determinados sectores de la población, se justificaría el establecimiento de un régimen de tasas diferenciales, en la medida en que puntos adicionales a las tasas lograrían cubrir el mayor riesgo generado en tales colocaciones.

Al efecto, se debe recordar lo ordenado por el artículo 85 de la Ley 1151 de 2007, relativo a vivienda para hogares de bajos ingresos, de acuerdo con el cual: “Las autoridades estatales que tengan inci-

dencia sobre la financiación de vivienda deben estudiar y evaluar el actual sistema de financiación de vivienda, identificando las restricciones que limitan el acceso de los hogares de bajos ingresos a una vivienda digna, teniendo en consideración, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones macroeconómicas vigentes en relación con las existentes cuando se expidió la Ley 546 de 1999.

2. Las condiciones definidas para las operaciones de crédito vinculadas al programa de Banca de las Oportunidades.

3. El impacto de los topes a las tasas de interés y de otras condiciones financieras de los créditos de vivienda sobre la accesibilidad de los hogares de bajos ingresos al sistema de financiación de vivienda y su sostenibilidad en el tiempo, con especial énfasis en aquellos hogares vinculados al mercado informal de trabajo".

De otro lado, para dar claridad a los operadores, se dispondrá que corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia certificar el límite de tasa de usura aplicable a los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda. Lo anterior, ya que con la anulación del Decreto 234 de 2000 se generó un vacío en relación con el ente competente para determinar el límite de usura aplicable a créditos hipotecarios. A demás, no existe una interpretación sobre cuál es el órgano competente para esta función (Banco de la República o Superintendencia Financiera) y en la actualidad, paradójicamente, el crédito más protegido y con mayor desarrollo legal carece de esta protección basilar. Finalmente, debemos recordar que dado que no se trata de fijar una tasa, sino de certificar un límite, se opta por asignar esta competencia a la Superintendencia Financiera, como también lo hace para los demás créditos.

Se hace necesario definir los efectos de la fijación de los límites a las tasas de interés para créditos de vivienda por parte del Banco de la República. Lo anterior, a fin de superar la discusión sobre si la fijación de la tasa máxima para créditos de vivienda por parte del Banco de la República opera sólo sobre nuevas operaciones o sobre todos los créditos vigentes; se aclara la norma en el sentido de establecer que las tasas fijadas por el banco de la República aplican únicamente a nuevas operaciones.

Ahora bien, en el entendido de que los esfuerzos del Estado deben orientarse a proteger los sectores que tienen sin satisfacer su derecho progresivo a una vivienda digna, se propondrá que los sistemas adecuados de financiación a largo plazo desarrollados por la ley de vivienda sólo apliquen para estas personas, dando la posibilidad a que la adquisición de vivienda no destinada a vivienda familiar se sujete a condiciones mercantiles. Con esto, los esfuerzos del Estado sólo se concentrarían en la población que no ha satisfecho su derecho progresivo a una vivienda digna.

La Corte Constitucional definió en la Sentencia C-936 de 2003 que "…29. De lo expuesto se desprende que no resulta incompatible y violatorio del derecho a la vivienda digna que se sujeten a condiciones mercantiles ordinarias el acceso a determinadas viviendas, particularmente aquellas no destinadas a la vivienda familiar. Quienes están en capacidad de asegurar, por vías mercantiles ordinarias, la satisfacción de su derecho a la vivienda, sea mediante su adquisición, el arrendamiento u otras formas comunes en el tráfico comercial, no pueden exigir, como derecho constitucional, que sean inmunizados de manera absoluta frente a las contingencias propias del mercado.

"…Ello no impide, claro está, que, como es propio en cualquier sociedad democrática, que el legislador extienda beneficios a grupos con suficientes recursos propios. Tampoco implica que tales grupos se vean sujetos a la imposibilidad de acceder a mecanismos que aseguren el acceso a la vivienda, ante vicisitudes propias de los ciclos económicos. Simplemente, subraya la Corte que, no está prohibido sujetar a condiciones comerciales el acceso a la vivienda no familiar, así como, y en ciertas condiciones, a la vivienda familiar de personas con capacidad suficiente para financiar tranquilamente distintas formas de tenencia.

"…30. En resumen, la Corte concluye que el derecho a la vivienda digna no implica únicamente el derecho a la propiedad sobre la vivienda, resultando admisibles distintas formas seguras de tenencia. La existencia de sistemas adecuados de financiación a largo plazo no supone que (i) necesariamente todo sistema de financiación esté por fuera de las condiciones mercantiles ordinarias; (ii) que todos los sistemas de financiación tengan los mismos parámetros financieros; (iii) que deba existir un único régimen de financiación de vivienda a largo plazo; (iv) que necesariamente todo sistema de financiación a largo plazo deba ser igualitario; por el contrario, es pertinente y posible que se distinga entre quienes tienen capacidad adquisitiva y quienes, por sus condiciones financieras, estén excluidos de la posibilidad de pagar precios ordinarios".

De esta forma, cuando la necesidad de acceso a una vivienda digna estuviere satisfecha y cuente el usuario con excedentes para inversión en el sector inmobiliario en procura de una renta, es dable establecer para estas adquisiciones un régimen de tasas de interés en condiciones de mercado.

Finalmente, se propone que los créditos de vivienda pueden ser destinados a la compra de vivienda nueva o usada, la construcción de vivienda individual, así como también a la remodelación, reparación, modificación, ampliación y subdivisión.

Se propone suprimir la referencia que hace el artículo 25 de la Ley 546 de 1999 al numeral 4° del artículo 17 de la misma ley, en el entendido de que este requisito no sea requerido dentro del esquema de financiación a proyectos de construcción. Ello, ya que el tipo de garantía que se exija a los constructores puede ser un aspecto regulado por el mercado mismo, sin que deba existir un requerimiento legal en ese sentido, y ya que no existen razones de interés general para considerar que el derecho del acreedor hipotecario debe ser protegido en este caso imponiendo el deber de constituir a su favor una hipoteca, que él bien podría estimar innecesaria en las circunstancias. Por lo demás, el acreedor podría considerar aceptables otros mecanismos para garantizar el crédito. A su vez, esto podría considerarse un estímulo al desarrollo del sistema de financiación de vivienda.

Teniendo en mente que en el trámite de la reforma financiera que cursa actualmente en el Congreso de

la República (Proyecto de ley número 282 de 2008) se busca la posibilidad de titularizar los recursos del leasing de vivienda y de créditos futuros, se incorpora el contenido del artículo ya aprobado en los primeros debates de comisiones conjuntas para armonizar las dos iniciativas porque se comparten sus objetivos. En consecuencia, se modifica el artículo 12 de la Ley 546 de 1999 en el sentido indicado.

Asimismo, se propone adicionar la norma del Artículo 1º en el sentido de prever la posibilidad de que también se puedan titularizar los créditos otorgados por las entidades señaladas en lo que se constituye como el nuevo inciso segundo del artículo 1º, a través de sociedades titularizadoras.

La posibilidad de liberar los recursos colocados en la financiación de vivienda no se debe dejar sólo a las entidades de crédito. Los recursos colocados en créditos originados por otros actores, dentro de las condiciones de la Ley de Vivienda, deberían poder ser liberados a través de la titularización con la intervención de sociedades titularizadoras. Esto, porque se trata del mismo activo subyacente y porque cumple la misma función de transferir el fondeo al mercado de capitales.

Igualmente, se considera conveniente establecer para los actores que no sean las entidades financieras, el deber de reinvertir los recursos liberados por los procesos de titularización en nuevos créditos de vivienda para sus afiliados, como también para beneficiarios de subsidios de vivienda, sean o no afiliados. Con ello se amplía la cobertura de la población que puede acceder a recursos de crédito de entidades no financieras, acentuando el compromiso de colocación entre la población de menores ingresos. Está previsto que esta disposición no aplique a entidades financieras, por cuanto en ellas la titularización cumple la función de cubrir el descalce entre las captaciones que se hacen a corto plazo y las colocaciones de créditos hipotecarios, normalmente a largo plazo: la titularización acompasa estos tiempos. En adición, la decisión de titularización puede responder a necesidades concretas de coyuntura financiera, lo que hace no recomendable la aplicación de esta disposición a tales entidades.

Se acoge la iniciativa parlamentaria contenida en el Proyecto de ley 20 del 2007 del Senado, en el sentido de establecer que para los procesos de escrituración y registro de las viviendas de interés prioritario (tipos 1 y 2), a partir de la promulgación de la presente ley quedan exentas del pago de gravámenes notariales, de escrituración y registro. Al efecto se agregará una frase al final del artículo estableciendo que, "salvo los casos de constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para garantizar un crédito de vivienda de interés prioritario (VIP), los cuales, a partir de la entrada en vigencia de la presente ley estarán exentos del pago de derechos notariales y gastos de registro". Esto permitiría facilitar el acceso a la vivienda para la población de menores ingresos, en desarrollo del artículo 51 de la Constitución Política y desarrollaría plenamente el concepto de gastos soportables, a que alude la Sentencia C-936 de 2003, según la cual, los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda, deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

Se plantea la inclusión de un parágrafo al artículo 49 de la Ley 546 de 1999 a fin de incorporar la norma contenida en la Ley del Plan (Ley 1151 de 2007) sobre otros mecanismos de cobertura con cargo a los recursos del FRECH; estableciendo un término dentro del cual el Gobierno Nacional deberá reglamentar los mecanismos y ampliar el universo de créditos susceptibles de las coberturas que ofrezca el Banco de la República hasta el 31 de diciembre de 2007. Lo anterior, ya que el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria –FRECH– cuyo objeto es ofrecer a los establecimientos de crédito coberturas de riesgo del diferencial entre los flujos denominados en tasa de interés DTF efectiva anual y los flujos denominados en la tasa efectiva anual de crecimiento de la UVR adicionados, estos últimos, en una tasa de interés real. De otra parte, el artículo 11 de la misma ley estableció que el Gobierno Nacional debe diseñar y adoptar mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgo, de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros. A su vez, la Ley 1151 de 2007 (Plan de Desarrollo 2006-2010), introdujo una norma que permite utilizar los recursos establecidos en el FRECH a coberturas de riesgos distintas a las establecidas en la Ley 546 de 1999, en las condiciones en que determine el Gobierno. Así mismo, autoriza al Banco de la República para ofrecer a los establecimientos de crédito esas coberturas. Sin embargo, a la fecha, los recursos del FRECH no se han utilizado y el Gobierno no ha realizado las reglamentaciones ordenadas por la ley, por lo que resulta conveniente que esos recursos se utilicen para cubrir igualmente a créditos originados hasta el 31 de diciembre de 2007.

IV. DEL RÉGIMEN DE SUBSIDIO DE VIVIENDA

En materia de subsidio para el acceso a la vivienda de interés social se hace necesario realizar algunos ajustes normativos que precisan las competencias de las entidades públicas y las funciones de las entidades privadas que hacen parte del sistema nacional de vivienda favoreciendo la eficiencia en la promoción, financiación y ejecución de los planes y programas de vivienda por parte de los diferentes agentes del mercado y el Gobierno Nacional.

Siendo las administraciones territoriales las entidades con capacidad de acción local, se vincula su participación en la producción de suelo, destinación de recursos y verificación de la ejecución de los recursos destinados al subsidio de vivienda, procurando la concreción de soluciones reales de vivienda en términos de calidad y goce efectivo del derecho.

Se incorpora entonces en el presente proyecto de ley un cuerpo de normas que, en opinión del Gobierno Nacional, le permiten adelantar una política de subsidios que solucione de manera efectiva las deficiencias en materia de acceso y aprovechamiento efectivo del subsidio para la adquisición de vivienda de interés social. Esto es, unas normas que permitan que los recursos asignados a los grupos familiares no se pierdan por la falta de soluciones de vivienda que se ajusten a los parámetros legales existentes.

Lo que se busca con la propuesta planteada es que los recursos del subsidio de vivienda sean dis-

ponibles en el menor tiempo posible para los constructores, otorgándose así un beneficio real para los destinatarios del subsidio, quienes obtendrán el derecho al subsidio con la certeza de que se podrá realizar el mismo efectivamente, y para los mismos constructores, quienes contarán con los recursos suficientes para ejecutar los proyectos de vivienda. La norma propuesta impone a su vez unas cargas que tienen como propósito garantizar el profesionalismo e idoneidad, así como la capacidad financiera, de las entidades que pretenden acceder a esos recursos y adelantar los proyectos de vivienda. Así, el proyecto normativo señala que para la constitución de los patrimonios autónomos se requerirá por lo menos de la propiedad del lote, las obras de urbanismo y ejecutados o la totalidad de los recursos necesarios para su construcción, los diseños, estudios técnicos y de prefactibilidad económica, programación de obra y presupuestos necesarios para adelantar la construcción, con lo que se garantiza que los recursos se colocan debidamente.

Se propone modificar el artículo 26 de la Ley 3ª de 1991, en el sentido de crear un mecanismo de apalancamiento financiero de proyectos de desarrollo de construcción, permitiendo que para el desarrollo de proyectos de construcción de vivienda de interés social, las sociedades fiduciarias podrán emitir títulos de participación o títulos mixtos para financiar la respectiva construcción, siempre y cuando los dineros provenientes de la colocación en el mercado público de valores de los títulos emitidos con cargo al patrimonio autónomo se destinen efectivamente al desarrollo del proyecto de construcción, disponiendo los desembolsos al constructor conforme con la programación de la obra y administrando los excedentes temporales en títulos de adecuada rentabilidad, liquidez y seguridad.

Con esta modificación se crea un nuevo mecanismo de financiación, no contemplado en la normatividad actual, y se le entrega igualmente al mercado público de valores un instrumento que permitirá una mayor profundización de este mercado.

V. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD Y SANCIONATORIO

Las actividades de construcción, promoción, financiación y otorgamiento de subsidios para la adquisición de vivienda de interés social, reguladas en nuestro país por la Ley 3ª de 1991, involucran la participación armónica de diversos actores de orden público y privado. Históricamente se han identificado una serie de conductas y actividades en que incurren algunos actores vinculados a la cadena productiva de vivienda, que afectan de manera significativa el desarrollo de las políticas de Gobierno y la ejecución de los proyectos de vivienda, que son desarrollados en parte, con los recursos del subsidio otorgado por el Gobierno Nacional para la producción de soluciones habitacionales. Desafortunadamente, las normas contenidas en los artículos 8º, 30, 31, 32 y 33 de la Ley 3ª de 1991 no son suficientes para imponer los correctivos necesarios ante dichas conductas.

Es por todo ello que en el presente proyecto de ley se propone la creación de un régimen sancionatorio que le permita al Gobierno Nacional contar con los instrumentos necesarios para evitar la continuidad de las conductas que afectan el normal desarrollo de los programas de vivienda.

Así la competencia de control de las entidades territoriales sobre la debida ejecución de los recursos del subsidio, viene a ser complementada con las atribuciones del Gobierno Nacional para la sanción de las conductas que conllevan la indebida aplicación de los recursos del subsidio.

VI. DE LAS NUEVAS COMPETENCIAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

La actividad gubernamental debe garantizar el cumplimiento de los principios y fundamentos constitucionales y legales que corresponden a los postulados del Estado Social de Derecho. Para lograr esos objetivos es necesario contar con entidades públicas que tengan como propósito esencial de su actividad velar por el cumplimiento de las normas, así como de las políticas públicas y la correcta implementación de los programas de acceso a la vivienda que promueva el Gobierno Nacional y los entes territoriales. Igualmente, se requiere de una entidad del orden nacional que se encargue de la vigilancia, control y sanción de las conductas de quienes participan en los procesos de oferta, promoción, construcción y financiación de vivienda, así como de aquellas en que incurren las personas naturales beneficiarias del subsidio de vivienda familiar.

Es por ello que en el presente proyecto se le otorgan competencias a la Superintendencia de Industria y Comercio, se establecen las conductas sancionables, las sanciones y los sujetos pasivos de las conductas.

Es por ello que en el presente proyecto se le otorgan facultades a la Superintendencia de Industria y Comercio para lo siguiente:

Artículo 1°.

1. Controlar, vigilar y sancionar a los responsables de conductas violatorias para la obtención del subsidio de vivienda, su uso y aplicación.

2. Controlar, vigilar y sancionar a las personas que manejen recursos del subsidio de vivienda, a través de encargos fiduciarios y fideicomisos vinculados a proyectos de vivienda.

3. Controlar, vigilar y sancionar a las personas que desarrollen actividades de interventoría, enajenación, promoción, generación y comercialización de vivienda.

4. Conceptuar respecto de normas sobre vivienda y el régimen de propiedad horizontal.

5. Recibir, tramitar y resolver lo que corresponda en relación con quejas, reclamos y peticiones o consultas que presente cualquier persona o entidad pública o privada, en relación con las normas de vivienda y el régimen de propiedad horizontal, cuando esta competencia no esté atribuida en otra entidad pública.

6. Controlar, vigilar y sancionar personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que tengan por objeto ofrecer crédito de vivienda, cuando esta competencia no esté atribuida en otra superintendencia.

La atribución de funciones a que se hace referencia en el presente proyecto respeta las normas de orden constitucional y legal existentes en la materia.

De conformidad con el artículo 189, numerales 15 y 16, corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa suprimir o fusionar entidades u organismos administrativos nacionales de conformidad con la ley y modificar la estructura de los Ministerios, Departamentos Administrativos y demás entidades u organismos administrativos nacionales, con sujeción a los principios y reglas generales que defina la ley.

Así, la ley puede asignar funciones a determinadas dependencias de la administración, pero el desarrollo específico y desarrollo interno de la función le corresponde al Gobierno Nacional.

La Ley 489 de 1998, dispone en su artículo 66 que "las superintendencias son organismos creados por la ley, con la autonomía administrativa y financiera que aquella les señale, sin personería jurídica, que cumplen funciones de inspección y vigilancia atribuidas por la ley o mediante delegación que haga el Presidente de la República previa autorización legal" (La posibilidad de autorizar mediante el Presidente, para que delegue estas funciones en la Superintendencias sin personería jurídica fue declarado exequible por medio de la Sentencia C-561 de 1999).

El artículo 82 de la misma Ley señala que las unidades administrativas especiales y las superintendencias con personería jurídica, son entidades descentralizadas, con autonomía administrativa y patrimonial, las cuales se sujetan al régimen jurídico contenido en la ley que las crea y en lo no previsto por ella, al de los establecimientos públicos (artículo declarado exequible por la Corte Constitucional, C-727 del 21 de junio de 2000).

Así lo anterior, la atribución de las funciones a la Superintendencia de Industria y Comercio por tratarse de una Superintendencia con personería jurídica, respeta las normas mencionadas ya que las funciones son encomendadas por ley.

VII. DE LAS CESIONES URBANÍSITICAS Y EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

En materia de desarrollo urbano la promulgación de la Ley de Desarrollo Territorial en 1997 se constituyó en la culminación de un proceso iniciado en el país desde el año 1960 con iniciativas como la Ley de Techo y la Ley 9ª de 1989, normas que pretendían reconocer la realidad del proceso de desarrollo y urbanización de las ciudades colombianas. En ese proceso, uno de los aspectos que se han identificado como relevantes para la correcta estructuración y regulación del Desarrollo Urbano y la Vivienda, tiene que ver con la delimitación de las cargas urbanísticas a cumplir en la actividad constructiva. En ese sentido, la Ley 388 de 1997 intentó establecer las directrices que debían guiar la estructuración de dichas cargas dentro de los instrumentos de planificación y gestión del suelo. Sin embargo, hoy en día el tema es de frecuente discusión en foros académicos y técnicos en donde se cuestiona la manera como se han incorporado las cesiones urbanísticas a nuestro ordenamiento jurídico y las controversias jurídicas que ha suscitado su errónea calificación de "gratuitas", lo que ha dado pie a sucesivas demandas de inconstitucionalidad cuya resolución ha configurado una línea de jurisprudencia aún inconclusa.

Lo anterior nos demuestra que en la normatividad nacional de rango de ley falta claridad en la utilización del concepto de cesiones urbanísticas gratuitas y obligatorias. Es claro que las cargas establecidas por la ley y garantizadas por el desarrollo jurisprudencial de la Corte Constitucional en ninguna medida son actuaciones que el estructurador urbano realiza de manera gratuita. Por lo tanto es necesario redefinir en la ley la caracterización que se hace de este tipo de obligaciones impuestas al ejercicio de la urbanización del suelo urbano y de expansión y de la parcelación del suelo rural. Igualmente, se hace necesario clarificar, en rango de ley, el espectro que en el ordenamiento jurídico tienen las cargas urbanísticas; cargas que constituyen un componente esencial de las actuaciones urbanísticas realizadas a partir de los instrumentos de gestión y planificación del suelo.

VIII. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Además de mantener los instrumentos de planificación territorial tales como los planes de ordenamiento territorial, los componentes y los contenidos de los planes, planes básicos y esquemas de ordenamiento territorial, se incluyó la posibilidad que en los sectores exclusivamente residenciales se incluyan entre otros aspectos las condiciones de tránsito vehicular, organización de seguridad del sector y normas de paisajismo.

IX. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Se formula un régimen urbanístico del derecho de propiedad otorgándoles derechos e imponiendo deberes a los propietarios de inmuebles dentro de los suelos urbanos y rurales en procura de establecer los lineamientos de la función social y ecológica de la propiedad.

En lo que a la suburbanización se refiere, se ha encontrado que la ausencia de coordinación entre entes territoriales circunvecinos con el núcleo urbano principal y las políticas nacionales dispersoras han creado o vigorizado vectores de expansión residencial suburbanos, principal amenaza para la ciudad compacta. La escasa armonía en el tratamiento tributario de la propiedad y de la renta del suelo facilita la expansión desordenada de los usos residenciales en el ámbito suburbano, situación que también aplica para las políticas de ordenamiento concernientes a la fragmentación de la propiedad territorial.

Es por ello que se requiere una legislación que limite y controle el proceso de suburbanización clarificando la competencia de las entidades territoriales dentro de este marco.

X. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

El estatuto sirvió de escenario para organizar de manera sistemática las normas vigentes en relación con la actividad urbanística que comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución orientadas por los componentes urbano y rural de los planes de ordenamiento territorial, instrumentos de actuación que se encontraban dispersos dentro de la Ley 388 de 1997.

XI. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

Se consolidan las normas sobre la enajenación voluntaria y la enajenación forzosa por el incumpli-

miento de la función social de la propiedad, actualizando el régimen de la adquisición de suelo e inmuebles por parte de las entidades públicas, esto es, la expropiación por vía judicial y administrativa. Así mismo se actualizan los motivos de utilidad pública dentro de los cuales se incluyó la ejecución de los macroproyectos de interés social nacional.

XII. DEL RÉGIMEN DEL CURADOR URBANO

La figura del Curador Urbano establecida en la Ley 388 de 1997 fue completada con los aspectos reglamentados en el Decreto 564 de 2006 y precisados por la jurisprudencia y doctrina del Consejo de Estado, en relación con la naturaleza y los elementos de la expensa por servicios prestados, el sistema y método de cálculo y la naturaleza de la figura del Curador.

Adicionalmente, se estableció el régimen disciplinario del Curador Urbano, su régimen de faltas absolutas y temporales, y de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos, actualmente remitidos al régimen establecido en el Estatuto del Notariado para los notarios.



PROYECTO DE LEY NÚMERO
DE 2010 SENADO

"Techo *digno y ciudades justas para todos*".

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

LIBRO PRIMERO

DE LOS PRINCIPIOS RELATIVOS A LA REGULACIÓN SOBRE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

T Í T U L O I

OBJETO, NATURALEZA Y FINALIDAD DE LA REGULACIÓN DEL ESTATUTO DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

CAPÍTULO ÚNICO

Objetivos

Artículo 1°. *Objetivos del Estatuto.* La presente ley tiene por objetivos:

1. Organizar de manera sistemática las disposiciones de rango de ley en materia de vivienda, desarrollo urbano y territorial a manera de estatuto único.

2. Armonizar las disposiciones en materia de planificación y gestión de la vivienda, el desarrollo urbano y territorial con aquellas contenidas en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas, la Ley General de Cultura, el Estatuto de Desarrollo Rural y la ley por la cual se organiza el Sistema Nacional Ambiental.

3. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

4. Establecer los principios y disposiciones a los cuales deberán sujetarse el Gobierno Nacional, las entidades territoriales, los particulares y en general todas aquellas personas dedicadas a la generación, promoción y financiación de vivienda.

5. Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía y con sujeción a las determinantes de ordenamiento que se establecen en la presente ley, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

6. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

7. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales y macroproyectos de interés social nacional, en las cuales confluyan en forma coordinada las competencias municipales, distritales y departamentales, con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

8. Definir el sistema, el método y los instrumentos que deberán implementar los municipios y distritos para asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística del Estado y el reparto entre los propietarios de las cargas y los beneficios de la urbanización.

9. Establecer mecanismos de integración, coordinación y armonización de las diferentes entidades competentes en materia de ordenamiento del territorio, para la implementación de los planes de ordenamiento territorial.

10. Regular el desarrollo del territorio municipal dentro de una política nacional de equilibrio entre las diversas regiones del territorio y entre las zonas rurales, urbanas y de conservación ambiental.

T Í T U L O II

PRINCIPIOS INFORMANTES
DEL ESTATUTO ÚNICO

Artículo 3°. *Principios*. Las disposiciones del presente estatuto se fundamentan en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.

2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

4. Acceso a la vivienda digna.

5. Participación democrática.

6. Concurrencia, complentariedad y subsidiaridad.

7. Autonomía.

8. Coherencia.

9. De leal cooperación.

10. Equidad.

11. Eficiencia y celeridad.

12. Gobernabilidad territorial, corresponsabilidad y asociatividad.

13. Concurrencia de los sectores público y privado.

LIBRO SEGUNDO

DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

T Í T U L O I

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y DISTRITAL

CAPÍTULO I

Ordenamiento del territorio municipal

Artículo 4°. *Concepto*. El ordenamiento del territorio comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico de la nación y de las entidades territoriales, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Artículo 2°. *Objeto*. El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. La adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación contemplados en la presente ley, a los que se sujetará el desarrollo de las diferentes zonas urbanizables comprendidas dentro del perímetro urbano y de expansión urbana, la ejecución de actuaciones urbanas integrales y la articulación de actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las determinantes de ordenamiento y las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

Artículo 6°. *Acción Urbanística*. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

a. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

b. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

c. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

d. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

e. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

f. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

g. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social y prioritario.

h. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

i. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

j. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se requiera como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

k. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

l. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

m. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

n. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

Parágrafo. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

CAPÍTULO II

Determinantes del ordenamiento territorial

Artículo 7°. *Determinantes de ordenamiento de directa aplicación.* En la elaboración, revisión, adopción y ejecución de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos

de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes, las cuales se aplicarán de acuerdo con el orden de prevalencia que se señala a continuación:

a. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

i. Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo;

ii. Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

iii. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;

iv. Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

b. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación, uso y aprovechamiento de las áreas e inmuebles consideradas como bienes de interés cultural de la Nación y de los departamentos, de conformidad con la Ley General de Cultura y su reglamentación.

c. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.

d. El señalamiento y localización de inmuebles destinados a la defensa y seguridad nacional.

e. Los criterios de ordenamiento productivo de las áreas prioritarias de desarrollo rural de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

f. La localización y demás normas adoptadas por el Gobierno Nacional para el desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional de que trata la presente ley.

g. Las políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico territorial de los planes departamentales de desarrollo.

h. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la presente ley.

Parágrafo. Las determinantes de ordenamiento de que trata este artículo son de aplicación directa y de obligatorio cumplimiento, aun cuando no se hayan incorporado en el respectivo plan de ordenamiento territorial.

TÍTULO II
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN
CAPÍTULO I
Planes de ordenamiento territorial

Artículo 8°. *Plan de ordenamiento territorial.* El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Parágrafo. Cuando la presente ley se refiera a planes de ordenamiento territorial, se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.

Artículo 9°. *Obligatoriedad de los planes de ordenamiento.* Sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 7° de la presente ley, ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas que los desarrollan o complementan.

Artículo 10. *Armonía con el plan de desarrollo del municipio.* El plan de ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal

sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

Artículo 11. *Plazo para la adopción de los planes de ordenamiento territorial.* Los municipios que se erijan con posterioridad a la promulgación de esta ley contarán con un plazo máximo de dos (2) años, contados a partir de la elección del primer alcalde municipal para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos de que trata la presente ley.

Los municipios que hayan sido erigidos dentro del año anterior a la promulgación de esta misma ley dispondrán de un plazo de un año, contado a partir de la vigencia de esta misma ley para que adopten los planes de ordenamiento territorial previo cumplimiento de los requisitos y procedimientos aquí previstos.

Parágrafo. En los municipios en los cuales no se formulen los planes de ordenamiento dentro de los plazos previstos en este artículo, las Oficinas de Planeación de los respectivos departamentos acometerán su elaboración quedando en todo caso los proyectos correspondientes sujetos a los procedimientos de concertación, consulta y aprobación establecidos en esta ley.

Para la formulación correspondiente dichas oficinas podrán solicitar el apoyo técnico del Ministerio del Interior, el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, el Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales (Ideam), el Ingeominas y las áreas metropolitanas para los casos de municipios que formen parte de las mismas.

Parágrafo Transitorio. Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del presente artículo, las Oficinas de Planeación de los respectivos departamentos acometerán la elaboración de los proyectos de planes de ordenamiento de aquellos municipios que a la entrada en vigencia de la presente ley no hayan sido presentados por el Alcalde a consideración del respectivo concejo municipal o distrital.

SECCIÓN I

Componentes de los Planes de Ordenamiento Territorial

Artículo 12. *Componentes de los planes de ordenamiento territorial.* Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

a. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

b. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

c. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

SECCIÓN II

Contenido de los planes de ordenamiento territorial

Artículo 13. *Contenido del componente general del plan de ordenamiento.* El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

a. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3 Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

b. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular, se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2 El señalamiento y localización en planos de las áreas de conservación y protección ambiental y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales.

2.3 El señalamiento y localización en planos de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.4 La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.5 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.6 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la fijación del perímetro correspondiente a cada una de estas clases, en los términos definidos en el Capítulo I. Clases y Categorías de Suelo del Libro II de la presente Ley y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en cuanto a usos del suelo, en los aspectos de su competencia y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

Parágrafo 1°. Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunica-

ción vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

Parágrafo 2°. En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios. (Artículo 12. Ley 388 de 1997).

Parágrafo 3°. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 19 de la presente ley. Por consiguiente, prevalecen sobre las demás normas y contenidos y sólo podrán modificarse con motivo de la revisión general del plan de ordenamiento o, excepcionalmente, a iniciativa del alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio o distrito dicha modificación se hace necesaria.

Artículo 14. *Componente urbano del plan de ordenamiento.* El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integre políticas de mediano y largo plazo, procedimientos e instrumentos de planificación, gestión, financiación y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

a. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

b. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial principal, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión.

c. La localización y dimensionamiento de las redes primarias de servicios públicos domiciliarios con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

d. La localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal.

e. La determinación de las cesiones urbanísticas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público al servicio de la urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la presente ley.

f. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

g. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos urbanísticos.

h. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de interés prioritario, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para que en cada programa de ejecución se establezca la localización en suelos urbanos y de expansión urbana de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

i. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

j. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes, según lo previsto en esta ley, y el señalamiento de los criterios y procedimientos para la caracterización y delimitación posterior de las unidades de actuación urbanística.

k. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

l. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística previstos en esta ley, y que se requieran para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y los demás contemplados en la presente ley.

m. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 19 de la presente ley.

Parágrafo. En los centros urbanos, las industrias que por su naturaleza puedan causar deterioro ambiental estarán situadas en zona determinada en forma que no causen daño o molestia a los habitantes de sectores vecinos, ni a sus actividades, para lo cual se tendrán en cuenta la ubicación geográfica, la dirección de los vientos y las demás características del medio y las emisiones no controlables.

Se tomarán las medidas necesarias para que las industrias existentes en zonas urbanas y de expansión urbana que no sean adecuadas para este uso se

trasladen a otras que cumplan con los requisitos de que trata este parágrafo y, entre tanto, se dispondrá lo necesario para que se causen las menores molestias a los vecinos.

Artículo 15. *Componente rural del plan de ordenamiento.* El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y largo plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las medidas para garantizar su conservación y protección. Dentro de esta categoría, se incluirán las establecidas por la legislación vigente, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas; las áreas de reserva forestal; las áreas de manejo especial; las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

4. El dimensionamiento y localización de las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, incluyendo los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. Dentro de esta categoría se incluirán las áreas prioritarias de desarrollo rural que defina el Ministerio de Agricultura, así como los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) pertenezcan a las clases I, II y III y todos aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarios para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

5. Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, incluyendo, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley General de Cultura y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

6. El señalamiento y localización de las áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios del nivel municipal o regional y la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia, con la identificación de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la realización de actividades referidas a la provisión, manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios de uno o varios municipios y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

7. La localización y delimitación de las áreas de amenaza y riesgo, incluyendo todas las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

8. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de las unidades de planificación rural, incluyendo la definición de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para orientar el uso y aprovechamiento de las áreas del suelo rural que reúnan las mejores condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios, de acuerdo con lo que se establece en los siguientes numerales.

9. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas con la definición de la unidad mínima de actuación y el señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, los cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

10. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

11. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a mediano y largo plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.

12. La expedición de normas urbanísticas generales para la parcelación de los predios suburbanos destinados a vivienda campestre. En ningún caso se permitirá el desarrollo de condominios o conjuntos de vivienda por agrupación en suelo rural.

Parágrafo. En el suelo rural suburbano, la instalación de industrias, que por su naturaleza puedan provocar deterioro ambiental, se hará teniendo en cuenta los factores geográficos, la investigación previa del área para evitar que las emisiones o vertimientos no controlables causen molestias o daños a los núcleos humanos, a los suelos, a las aguas, a la fauna, al aire o a la flora del área.

En suelo rural no suburbano solo se permitirá la localización de industrias destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Artículo 16. *Contenido de los planes básicos de ordenamiento.* Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 12 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, así como los siguientes contenidos estructurales:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

1.3 El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

1.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran.

1.6 El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:

2.1 La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.2 La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2.3 La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

2.4 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que se establece en la presente ley.

2.5 La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 17. *Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial.* Los esquemas de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

En todo caso, el componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

Parágrafo. Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes que presenten dinámicas importantes de crecimiento urbano podrán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.

Artículo 18. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno, de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social y prioritario.

Parágrafo 1°. Entiéndase por zonas amplias y suficientes aquellas cantidades de suelo edificable que atiendan la demanda total de suelo en el municipio y que será calculada con arreglo a la metodología que para el efecto expida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y que considere, como mínimo, el déficit habitacional, la tasa de formación de hogares, la composición socioeconómica

del municipio y los estándares urbanísticos consistentes con el entorno ambiental y cultural.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional establecerá las condiciones y los estímulos para que las Organizaciones Populares Urbanas presten asistencia técnica y desarrollen proyectos de vivienda por desarrollo progresivo.

Artículo 19. *Normas urbanísticas.* Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I "Del Título IV del Libro Segundo" de este Estatuto.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios las compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso, de acuerdo con las condiciones que establece la presente ley.

En tratándose de suelos rurales suburbanos, en ningún caso se podrán compensar en dinero o canjear por otros inmuebles las obligaciones de cesión con destino a vías y espacio público.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

3. Normas complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 29 de la presente ley. Tam-

bién forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 31 de la presente ley.

Parágrafo 1°. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacios, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.

Parágrafo 3°. Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos, de conformidad con el reglamento que el Gobierno Nacional reglamentará en esta materia.

Artículo 20. *Principios del régimen normativo.* La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias urbanísticas, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 21. *Reglamentaciones urbanísticas especiales.* En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

1. Condiciones al tránsito vehicular.

2. Organización de la seguridad del sector.

3. Normas de paisajismo.

4. Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

5. La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

SECCIÓN III

Procedimiento para la adopción de los planes de ordenamiento territorial

Artículo 22. *Instancias de concertación y consulta.* El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concerten lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán, de treinta (30) días.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio del Medio Ambiente intervendrá con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que la respectiva autoridad ambiental radique el expediente con la descripción de los asuntos concertados y no concertados con el municipio o distrito. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior, se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 26 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

Parágrafo 1°. La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

Parágrafo 2°. En el proceso de elaboración de los planes y esquemas de ordenamiento territorial, las autoridades municipales y distritales darán cumplimiento a las normas legales vigentes relacionadas con los grupos étnicos.

Artículo 23. *Aprobación de los planes de ordenamiento.* El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.

Artículo 24. Los Concejos Municipales o 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 de los Planes de Ordenamiento Territorial sin perjuicio de los demás instrumentos de participación contemplados en la esta ley.

Artículo 25. *Adopción de los planes.* Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte el plan, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

Artículo 26. *De la participación comunal en el ordenamiento del territorio.* Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal. Lo pertinente regirá para la participación comunitaria en la definición del contenido rural, caso en el cual la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas.

En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan.

Una vez surtido el proceso de adopción o revisión del plan, estas mismas organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

1. Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en microzonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales.

2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan.

3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

4. Para organizar la población de bajos ingresos en los programas estatales de desarrollo urbano y vivienda, prestar la asistencia técnica y participar en esquemas de gestión del suelo bajo la forma de Organizaciones Populares Urbanas cuya naturaleza jurídica determinará el Gobierno Nacional.

SECCIÓN IV

Vigencia y revisión del plan de ordenamiento

Artículo 27. *Vigencia del plan de ordenamiento.* Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo

entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Artículo 28. *Revisión del plan de ordenamiento.* Se entenderá por revisión del Plan de Ordenamiento Territorial la reconsideración general o parcial de sus objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que, como consecuencia del seguimiento y evaluación de su implementación frente a la evolución de las principales características del ordenamiento físico-territorial del municipio o distrito, suponga la reformulación completa del correspondiente plan al término de vigencia del contenido estructural, o la actualización o ajuste de sus contenidos de corto, mediano o largo plazo.

En la revisión y ajuste de planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente**.**

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

Las autoridades municipales y distritales solo podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior. En todo caso, el proyecto de revisión deberá someterse a consideración del concejo municipal o distrital a más tardar en la mitad del respectivo periodo constitucional del alcalde del respectivo período constitucional del alcalde.

Parágrafo 1°. En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.

Parágrafo 2°. Trátese o no de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre que se contemple el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera, portuaria o de otro tipo, que pueda crear un cambio significativo en el uso del suelo, que dé lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del respectivo municipio. En todo caso, las decisiones sobre el uso del suelo deben ser aprobadas por el concejo municipal o distrital de conformidad con lo previsto en la presente ley, para la formulación y revisión del plan de ordenamiento.

CAPÍTULO II

Programa de ejecución

Artículo 29. *Programa de ejecución.* El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con este será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, de acuerdo con lo definido en el plan de ordenamiento territorial señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros, directrices y usos del suelo señaladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

CAPÍTULO III

Planes parciales

Artículo 30**.** *Planes parciales.* Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de

tierras u otros mecanismos que permitan la discriminación de las cargas generales y de las locales y los beneficios vinculados al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Parágrafo 1°. Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinantes y demás normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Parágrafo 2°. Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominarán planes locales.

Parágrafo 3°. El reglamento del Gobierno Nacional definirá las condiciones generales que deben tener en cuenta los municipios y distritos para determinar las áreas sujetas a urbanización por medio de planes parciales.

Artículo 31. *Procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales***.** Para la adopción de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. La iniciativa para la formulación de los proyectos de planes parciales será de las autoridades municipales o distritales de planeación, las entidades públicas que intervienen en el desarrollo urbano, las comunidades o los particulares interesados.

2. Cuando se trate de planes parciales de iniciativa de las comunidades, los particulares o las demás entidades públicas que intervienen en el desarrollo urbano, deberán solicitar a la autoridad de planeación municipal o distrital que señale las normas, defina la delimitación e informe sobre las determinantes aplicables para la formulación del plan parcial.

Para ello, la oficina de planeación municipal o distrital, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes para la elaboración del plan parcial, deberá solicitar el pronunciamiento de la autoridad ambiental competente sobre los aspectos que se determinen en el reglamento. Esta verificará que el proyecto de plan parcial cumpla con las determinantes definidas en la respuesta a la consulta previa. Con fundamento en su pronunciamiento, se adelantará la concertación del proyecto de plan parcial de que trata el numeral 5 de este artículo. Dentro del mismo término, la oficina de planeación solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios, a las demás dependencias y entidades municipales o distritales que tengan incidencia o responsabilidad en el desarrollo del plan parcial la información y conceptos necesarios para dar respuesta a la solicitud de determinantes.

Las autoridades, dependencias y entidades a que se refiere el inciso anterior, dispondrán de un término máximo de quince (15) días hábiles para remitir la información y los conceptos a la autoridad de planeación municipal o distrital. Durante este término se suspenderá el plazo de que dispone la autoridad de planeación municipal o distrital para responder la solicitud de determinantes.

La oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder la solicitud de determinantes, mediante acto administrativo que se notificará al solicitante. Las determinantes así definidas servirán de base para la formulación del proyecto de plan parcial y su vigencia será de doce (12) meses.

3. Una vez formulado el proyecto de planes parciales se radicará en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando los documentos que determine el reglamento.

4. Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo o la norma que lo modifique o sustituya, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, y cuando a ello haya lugar, lo concertará con la autoridad ambiental correspondiente en lo relativo a los temas ambientales, de acuerdo con las normas reglamentarias sobre la materia, para lo cual dispondrán de quince (15) días.

En el proceso de concertación, la autoridad ambiental competente verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente incorporadas en el proyecto de plan parcial.

Cuando se requiera, dentro del trámite de concertación del plan parcial la autoridad ambiental competente deberá otorgar los permisos de tala, poda, traslado o aprovechamiento del arbolado urbano, según sea el caso.

6. El proyecto de plan parcial como documento consolidado, será adoptado por el alcalde municipal o distrital por medio de decreto, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la emisión del concepto de viabilidad por parte de la autoridad de planeación municipal o distrital y, en su caso, después de haber sido concertado con la autoridad ambiental, cuando esta última se requiera.

Parágrafo 1°. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito, a la nueva reglamentación.

Parágrafo 2°. Los plazos previstos en este artículo se podrán prorrogar, por una sola vez, hasta en la mitad de los aquí establecidos.

Parágrafo 3°. El incumplimiento injustificado de los términos establecidos para la concertación, coordinación y expedición de los planes parciales de que trata la presente ley y su reglamento, constituirá para el servidor público encargado de su estudio falta disciplinaria grave, sancionable según los términos de la Ley 734 de 2002, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiera lugar.

T Í T U L O III

INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO

CAPÍTULO I

Del Consejo Consultivo de Ordenamiento y los Comités de Integración Territorial

Artículo 32. *Consejo Consultivo de Ordenamiento*. El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de planeación de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo, con voz pero sin voto, en las ciudades donde exista esta institución.

Será función de este Consejo el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

Parágrafo 1°. Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación al que se refiere la Ley 152 de 1994.

Parágrafo 2°. El reglamento desarrollará lo relacionado con el número de integrantes por cada representación y la forma de su elección en el caso de los representantes de las organizaciones gremiales, cívicas o comunitarias.

Artículo 33. *Comités de Integración Territorial*. Los Comités de Integración Territorial son cuerpos colegiados en los cuales las autoridades competentes concertarán lo referente a la implementación de los planes de ordenamiento territorial y a la presentación de la visión estratégica de desarrollo futuro del área de influencia territorial; así mismo serán escenarios de participación comunitaria.

Los Comités de Integración Territorial recopilarán la información que sea necesaria para el desarrollo de su objeto, proveniente de cualquier institución pública o privada y en particular de aquellas en él representadas; también promoverán la creación de un sistema de información geográfico integrado para el área de influencia. Así mismo, los comités expedirán el reglamento necesario para sus deliberaciones y funcionamiento.

El Gobierno Nacional podrá ejecutar proyectos del Plan Nacional de Desarrollo, a través de programas regionales y locales.

Artículo 34. *Obligatoriedad de conformación del Comité de Integración Territorial*. La conformación de los Comités será obligatoria entre los municipios de un mismo departamento que conformen un área metropolitana y en aquellos municipios y distritos que tengan un área de influencia donde habite un número superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

En caso en que las respectivas áreas de influencia tengan un número de habitantes igual o inferior a quinientos mil (500.000) la integración del comité de integración regional será opcional para los respectivos alcaldes.

Artículo 35. *Áreas de influencia*. Para efectos de lo establecido en la presente ley, se entenderá por área de influencia el territorio conformado por la capital de departamento o municipio principal y municipios circunvecinos, en los cuales se presenten hechos que hagan indispensable la implementación conjunta de los planes de ordenamiento territorial tales como fenómenos de conurbación, relaciones estrechas en el uso del suelo o relaciones estrechas en la prestación de servicios públicos. La definición del área de influencia, deberá hacerse en consenso entre los municipios que cumplan con las características para su conformación.

Parágrafo. En caso de conflicto para integrar un municipio al área de influencia, le corresponderá al gobernador de departamento, determinar su conformación. En el evento en que existan dentro del área de influencia municipios de diferentes departamentos, será el Ministerio del Interior y de Justicia en coordinación con el Departamento Nacional de Planeación la entidad competente para decidir.

Artículo 36. *Del Comité de Integración Territorial*. El Comité de Integración Territorial estará conformado por:

1. El gobernador o su delegado, quien lo presidirá

2. El alcalde del municipio o distrito principal, o su delegado.

3. Los alcaldes de los municipios circunvecinos que hacen parte del área de influencia.

4. El director, gerente o secretario de la autoridad ambiental que tenga jurisdicción en el área de influencia.

5. Un (1) delegado del Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial.

6. Un (1) delegado del Ministro del Interior y Justicia.

7. Un (1) delegado del Director de Planeación Nacional.

8. Dos (2) representantes de los gremios productivos y/o económicos de la región.

9. Un (1) representante de las organizaciones no gubernamentales de la región.

Parágrafo. Los representantes de las organizaciones no gubernamentales y los gremios serán elegidos por el Consejo Departamental de Planeación.

Artículo 37. *Decisiones*. Las decisiones del Comité de Integración Territorial deberán ser adoptadas por concertación.

TÍTULO IV

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

Clases y categorías de suelo

Artículo 38. *Clases y categorías de suelo*. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 39. *Suelo Urbano*. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

Artículo 40. *Suelo de expansión urbana*. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según la programación de inversiones públicas que determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Artículo 41. *Suelo Rural*. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 42. *Suelo suburbano.* Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el abastecimiento o autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Podrán formar parte de esta categoría los suelos que hagan parte de los corredores urbanos interregionales correspondientes a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. El ancho máximo de estos corredores viales de carácter suburbano será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, de conformidad con lo que establezca el reglamento del Gobierno Nacional para asegurar la generación de fajas de aislamiento y calzadas de desaceleración en los procesos de parcelación que se autoricen sobre estos corredores.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Parágrafo. Para asegurar la baja ocupación del suelo suburbano, en la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y construcción para cualquier uso, no podrá ocuparse más del treinta por ciento (30%) con edificaciones y zonas duras y el setenta por ciento (70%) restante del área a desarrollar se destinará a la conservación, preservación o recuperación de la vegetación nativa existente.

No obstante, el reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones de cesión adicional de predios con destino a la adquisición de terrenos de importancia ecosistémica, para permitir ocupaciones hasta del cincuenta por ciento (50%) para usos industriales y comerciales en predios que superen una extensión mínima de diez (10) hectáreas.

Artículo 43. *Suelo de protección*. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios, o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene prohibida la posibilidad de urbanizarse.

Artículo 44. *Prohibición*. No podrán extenderse los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana o suburbano de manera tal que incorporen las áreas prioritarias de desarrollo rural que defina el Ministerio de Agricultura, ni suelos que según la

clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, ni a aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

CAPÍTULO II

Contenido urbanístico del derecho de propiedad

Artículo 45. *Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad.* Sin perjuicio de las limitaciones que sobre la clasificación del suelo impongan las determinantes de ordenamiento de que trata la presente ley, la clasificación del suelo que adopten los municipios y distritos de conformidad con las clases y categorías que se definen en el Capítulo anterior, establecerá la destinación de los terrenos y edificaciones a los usos, aprovechamientos e intensidad de usos permitidos al interior de cada clase y categoría de suelo; y, permitirá delimitar el contenido urbanístico del derecho de propiedad de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Parágrafo. La incorporación del uso, la intensidad de uso y la edificabilidad al derecho de propiedad se producirá con el otorgamiento de la respectiva licencia y estará condicionada, en todo caso, a la ejecución de las obras de parcelación, urbanización o edificación, según el caso, conforme a las normas urbanísticas que sirvieron de base para su otorgamiento y al pleno cumplimiento de las cargas urbanísticas a que haya lugar de conformidad con lo previsto en la presente ley.

Artículo 46. Régimen general de derechos. Hacen parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad la facultad de uso, disfrute y aprovechamiento del suelo y las edificaciones con sujeción a las limitaciones derivadas de la clasificación del suelo y las características físicas del inmueble.

El contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo también comprende la facultad de disposición, siempre y cuando la subdivisión de un predio para dar lugar a dos o más cumpla con las condiciones exigidas por la legislación agraria y ambiental en suelo rural o, tratándose de terrenos urbanizables en suelo urbano y de expansión urbana o parcelables en suelo suburbano, con la normatividad urbanística que le resulte aplicable.

Artículo 47. *Régimen general de deberes.* Cualquiera que sea la clasificación del suelo, el derecho de propiedad comporta el deber de destinar el suelo y las edificaciones a los usos permitidos, en las condiciones de aprovechamiento establecidas por la normatividad urbanística o ambiental o agraria que le resulte aplicable.

El derecho de propiedad también estará sujeto a las limitaciones sobre conservación, preservación, uso, manejo y aprovechamiento de las áreas e inmuebles considerados como bienes de interés cultural y las relacionadas con la conservación, preservación, uso, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales y de las zonas marinas y costeras.

Los propietarios de toda clase de terrenos y edificaciones quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas vigentes en materia sanitaria y de seguridad pública, conforme lo dispuesto en la Ley 9ª de 1979 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 48. *Del suelo rural.* El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo rural comprende:

1. Derechos

Los propietarios del suelo clasificado como suelo rural tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza y destinación del suelo a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de los recursos naturales o actividades análogas, con los límites que establezca la normatividad ambiental y agraria aplicable a este tipo de suelo y las normas del plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen.

En suelo rural solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones e instalaciones dedicadas a la habitación de sus propietarios y/o a la explotación económica del predio, siempre y cuando guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales o actividades análogas.

En los centros poblados rurales se podrán llevar a cabo actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de acuerdo con las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar para los distintos usos permitidos y de conformidad con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible.

2. Deberes

Los propietarios del suelo clasificado como suelo rural deberán respetar las limitaciones que impone la legislación ambiental y agraria para llevar a cabo la explotación económica de sus predios, evitando, en todo caso, la contaminación de los recursos naturales y la erosión del suelo.

En ningún caso se autorizarán divisiones o fraccionamientos de predios rurales en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y ambiental. Tampoco se permitirá ninguna actuación de subdivisión y parcelación que suponga la división sucesiva de predios para la construcción posterior de edificaciones que compartan infraestructura vial y de servicios.

En las áreas prioritarias de desarrollo rural que defina el Ministerio de Agricultura; los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC pertenezcan a las clases I, II y III, y en aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal quedan prohibidas las parcelaciones para vivienda campestre.

Parágrafo. En ningún caso se podrán otorgar licencias de construcción en suelo rural autorizando actuaciones de edificación con características tipológicas o soluciones arquitectónicas propias de condominios o viviendas por agrupación que compartan paredes medianeras.

En suelo rural no se podrán otorgar licencias de construcción para edificaciones de vivienda que superen los dos pisos.

En ningún caso, se podrá otorgar licencias para la construcción de grandes superficies comerciales o de servicios.

Artículo 49. *Del suelo rural suburbano.* El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo rural suburbano comprende:

1. Derechos

Los propietarios del suelo clasificado como rural suburbano tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad con las restricciones de uso, intensidad de uso, aprovechamiento y densidad propias de este tipo de suelos, garantizando, en todo caso, el abastecimiento o autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo dispuesto en las Leyes 99 de 1993 y 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Deberes

Los propietarios deberán ejecutar todas las obras de parcelación y edificación en las condiciones fijadas por las normas urbanísticas y, además, ejecutar las obras de infraestructura vial y de servicios que garanticen la conexión de las edificaciones con los sistemas generales o estructurantes viales y de servicios y entregarlas a la administración municipal o distrital para su incorporación como bienes de uso público cuando deban formar parte de los mismos.

También deberán ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar, preservar o recuperar el suelo y la vegetación correspondiente al setenta por ciento (70%) del predio o predios que no puede(n) ser objeto de ocupación con edificaciones, en los términos previstos en la normativa vigente.

Los propietarios deberán asumir y sufragar los impuestos, tasas, contribuciones y participaciones asociados a las actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación conforme lo definido por la ley.

En suelo rural suburbano no se podrán otorgar licencias de construcción para edificaciones de vivienda, comercio y servicios que superen dos pisos.

Artículo 50. *Del suelo de expansión urbana.* El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo de expansión urbana comprende:

1. Derechos

El suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial o, en su caso, de los macroproyectos de interés social nacional.

Mientras no se aprueben los correspondientes planes parciales o los macroproyectos de interés social nacional, el uso, disfrute y disposición de los predios incluidos al interior del perímetro del suelo de expansión se sujetará al régimen previsto en el artículo 41 y el artículo 48, para el suelo rural. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

Una vez adoptado el respectivo plan parcial o el macroproyecto de interés social nacional, los propietarios tendrán derecho a solicitar y obtener las respectivas licencias para urbanizar y edificar el suelo de conformidad con los aprovechamientos que permitan las normas urbanísticas.

2. Deberes

Cuando medie la aprobación del plan parcial, los propietarios deberán ejecutar las obras de urbanización y edificación en las condiciones fijadas por las normas urbanísticas, de conformidad con las obligaciones previstas en la respectiva licencia y con sujeción al cumplimiento de los deberes, cargas y obligaciones de reparto equitativo de las cargas y beneficios urbanísticos de que trata el Título V del Libro Segundo de la presente ley, cuando a ello hubiere lugar.

Los propietarios deberán asumir y sufragar los impuestos, tasas, contribuciones y participaciones asociados a las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación conforme lo definido por la ley.

También deberán urbanizar en los plazos establecidos en la ley cuando los terrenos de su propiedad en esta clase de suelo hayan sido objeto de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Artículo 51. *Del suelo urbano*. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano comprende:

1. Derechos

Los propietarios tendrán derecho a solicitar y obtener las respectivas licencias para urbanizar y edificar el suelo de conformidad con los usos, intensidad de usos y aprovechamientos que otorguen las normas urbanísticas.

2. Deberes

Los propietarios deberán ejecutar las obras de urbanización y edificación en las condiciones fijadas por las normas urbanísticas de conformidad con las obligaciones previstas en la respectiva licencia y con sujeción al cumplimiento de los deberes, cargas y las obligaciones de reparto equitativo de las cargas y beneficios urbanísticos de que trata el Título V del Libro Segundo de la presente ley, cuando a ello haya lugar.

Los propietarios deberán asumir y sufragar los impuestos, tasas, contribuciones y participaciones asociados a las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación conforme lo definido por la ley.

También deberán urbanizar y/o edificar en los plazos establecidos en la ley cuando los terrenos de su propiedad en esta clase de suelo hayan sido objeto de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Artículo 52. *Del suelo de protección*. En suelo clasificado como de protección al interior de cualquiera de las anteriores clases y categorías de suelo, se entiende prohibido el derecho a ejecutar actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización o edificación.

En todo caso, el derecho de propiedad de los predios sujetos a alguna categoría de conservación y protección ambiental en cualquier clase de suelo, se entiende delimitado por el régimen de protección a que estén sujetos de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

TÍTULO V
INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN
CAPÍTULO I
Actuación urbanística

Artículo 53. *Actuación urbanística*. Son actuaciones urbanísticas la subdivisión, parcelación, urbanización, edificación y demolición de inmuebles. Cada

una de estas actuaciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano o rural del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en la presente ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización de instrumentos que permitan la discriminación y reparto de cargas y beneficios de acuerdo con los instrumentos creados por medio de esta ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y construcción de vivienda de interés social y prioritario, y en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil.

Artículo 54. *Espacio público en actuaciones urbanísticas.* Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización y edificación, las cesiones obligatorias que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público al servicio de la urbanización y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para la construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano.

Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos para dar aplicación a los instrumentos previstos en esta ley mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Artículo 55. *Reparto equitativo de cargas y beneficios*. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer los mecanismos previstos en esta ley para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística del Estado y el reparto entre los propietarios de los gastos y cargas de la urbanización, así como del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Las unidades de actuación, la compensación, la participación en plusvalía y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo son algunos de los mecanismos previstos en esta ley para garantizar este propósito.

Artículo 56. *Unidades de actuación urbanística*. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles para la ejecución de los planes parciales, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo. Las unidades de actuación también podrán utilizarse para el desarrollo de proyectos de renovación urbana en centros históricos cuando así lo determine el plan especial de protección y manejo, PEMP, de que trata la Ley 1185 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Artículo 57. *Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.* Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 58. *Procedimiento*. Los planes de Ordenamiento Territorial determinarán los criterios y procedimientos para la caracterización y delimitación de las unidades de actuación urbanística.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará en el correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación previstos en esta ley para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Parágrafo. No obstante lo dispuesto en este artículo, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo siguiente.

Artículo 59. *Delimitación de las unidades de actuación urbanística*. Una vez adoptado el plan parcial por el alcalde municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de quince (15) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, o su delegado, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 60. *Cargas locales de la urbanización*. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Parágrafo 1°. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

Parágrafo 2°. Los inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.

2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 119 de la presente ley.

3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.

4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.

5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 61. *Cargas generales o estructurantes*. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización o participación en plusvalía. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones obligatorias y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

Parágrafo. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ejecución

SECCIÓN I

Sistemas de Ejecución de las Unidades de Actuación

Artículo 62. *Ejecución de las unidades de actuación urbanística*. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del Título VI del Libro Segundo de la presente ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

Artículo 63. Los municipios y distritos o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares por iniciativa de cualesquiera de estos, para desarrollar áreas urbanizables no urbanizadas previstas en el plan de ordenamiento, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica al servicio de la urbanización, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía y teléfonos.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

Los municipios y distritos o sus entidades descentralizadas también podrán adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.

En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

Artículo 64. *Reajuste de tierras*. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo 62 de la presente ley, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria correspondiente con base en el planteamiento urbanístico y demás normas adoptadas en el plan parcial, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

En todo caso, el plan parcial señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes.

Artículo 65. *Trámite del reajuste o la integración.* Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por

sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 66. *Cooperación entre partícipes*. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

Artículo 67. Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.

SECCIÓN II

Sistemas de Compensación

Artículo 68. *Compensación.* La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como bienes de interés cultural o de conservación ambiental de determinados inmuebles, en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 69. *Compensación en tratamientos de conservación*. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Parágrafo 1°. Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, en los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación.

Parágrafo 2°. Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. Cada municipio o distrito determinará en el respectivo plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.

Parágrafo 3°. Los mecanismos para hacer viable la compensación en tratamientos de conservación solo serán aplicables cuando se limiten los derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el respectivo municipio o distrito.

En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de compensación, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

Artículo 70. *Fondos de compensación.* Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Artículo 71. *Índices de edificabilidad.* Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 72. *Derechos de construcción y desarrollo*. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los planes de ordenamiento territorial.

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

a) Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen;

b) Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de

conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 73. *Derechos transferibles de construcción y desarrollo.* La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio o distrito correspondiente con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio o distrito correspondiente deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 74. *Zonas receptoras.* Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

El Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, deberán fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, de acuerdo con el potencial de desarrollo de las mismas, sus condiciones de infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento y espacio público.

Artículo 75. *Formas de medición.* Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

a) De la densidad o del número de unidades construibles;

b) De los metros cuadrados edificables;

c) De los índices de ocupación y construcción, y

d) Aquellas que defina la reglamentación específica de los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen.

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo pueden ser vertidos en títulos valores de acuerdo con el reglamento que para el efecto defina el Gobierno Nacional; no tienen caducidad; pueden ser acumulables; y serán libremente negociables por sus titulares y causahabientes. Cada nueva transacción que se realice sobre un mismo derecho deberá ser certificada por la entidad emisora. La compensación por tratamiento de conservación se pagará sólo por una vez, y de ello se dejará constancia en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la compensación.

Artículo 76. *Monto de la compensación.* El monto de la compensación se determinará por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones gremiales de reconocida trayectoria, idoneidad, experiencia en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles, utilizando la siguiente metodología:

a) La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión está bajo el tratamiento de conservación;

b) Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación;

c) Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión;

d) La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

Artículo 77. *Pago de la compensación.* El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipales o distritales, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

a) Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo municipio o distrito;

b) La asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo;

c) Otros sistemas que se reglamenten.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de estos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 78. *Obligaciones de los propietarios.* Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este decreto, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

Artículo 79. *Generación de espacio público.* A solicitud de los particulares, y con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio o distrito podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al Plan de Ordenamiento Territorial o a los Planes Parciales que lo desarrollen.

Artículo 80. *Compensaciones por obras públicas*. Cuando con la construcción de una obra pública, se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta ley y su reglamento.

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%).

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo o a través de descuentos del impuesto predial.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta ley.

El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

Parágrafo 1°. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** De esta ley, si los hubiere creado el municipio.

Parágrafo 2°. Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 3°. En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

CAPÍTULO III

Licencias urbanísticas

Artículo 81. *Licencia urbanística.* Para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, restauración y demolición de edificaciones y cerramiento; y para la intervención y ocupación del espacio público, se requiere licencia urbanística.

La licencia urbanística es la autorización previa, para adelantar obras e intervenciones a que se refiere el inciso anterior, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

Parágrafo 2°. Las reparaciones locativas o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

Parágrafo 3°. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 82. *Clases de licencias.* Las licencias urbanísticas serán de las siguientes clases:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Ampliación.
6. Adecuación.
7. Modificación.
8. Restauración.
9. Reforzamiento estructural.
10. Demolición.
11. Cerramiento
12. Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. No se podrá exigir Licencia Urbanística, diferente a las establecidas en el presente artículo.

Artículo 83. *Competencia.* El estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas es una función pública administrativa que compete a los municipios y distritos. Tal función puede ser ejercida directamente por la autoridad municipal o distrital competente o por particulares denominados curadores urbanos.

Las normas que se establezcan para el ejercicio de la función se aplicarán indistintamente a las autoridades municipales o distritales y a los Curadores Urbanos.

El Gobierno Nacional reglamentará el régimen especial para la adecuada implantación de la figura de los Curadores Urbanos al interior de las administraciones locales.

Artículo 84. *Término para el otorgamiento de licencias.* Las entidades competentes y los curadores

urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud.

El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Artículo 85. *Citación de terceros.* Una vez radicada la solicitud en legal y debida forma, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, en los términos previstos por en el Código Contencioso Administrativo, para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

Parágrafo. En todo caso, desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de las solicitudes de licencia urbanística el peticionario deberá instalar una valla que advierta a los terceros sobre la iniciación del trámite administrativo.

Artículo 86. *Notificación de las licencias.* El acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante, a los vecinos y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite.

En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente del acto que resuelve la solicitud al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

Tanto la notificación como la publicación del acto administrativo, se hará conforme a lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 87. *Recursos procedentes en vía gubernativa.* Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias urbanísticas proceden los recursos de reposición y el de apelación. Contra el que niega o impide el trámite de la apelación procede el recurso de queja. Los recursos de reposición y de queja no son obligatorios. Los recursos serán resueltos de plano.

Contra los actos administrativos que resuelvan las solicitudes de licencias urbanísticas proceden los recursos de la vía gubernativa y las acciones judiciales, por parte de los interesados en defensa de sus derechos subjetivos o por cualquier vecino en defensa de derechos colectivos.

También procede la revocatoria directa ante el curador urbano o el funcionario que lo expidió o ante el superior funcional en los términos de los artículos 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo, salvo la exigencia del inciso primero del artículo 73 del mismo Código.

Están legitimados para solicitar la revocatoria de los actos administrativos que resuelvan solicitudes de licencias urbanísticas los titulares de la licencia, los vecinos del predio objeto de la solicitud, las autoridades administrativas encargadas de vigilar y controlar el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas.

Artículo 88. *Normas aplicables para la modificación de las licencias urbanísticas vigentes.* Si durante el término de vigencia de la licencia urbanística, se requiere su modificación, la misma se resolverá conforme a las normas vigentes a la fecha de expedición de la respectiva licencia.

CAPÍTULO IV

Bancos inmobiliarios

Artículo 89. *Bancos inmobiliarios.* Los Bancos Inmobiliarios podrán constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en esta ley podrán administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos bancos terrenos ejidales, estos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social y prioritario, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

Artículo 90. El patrimonio de los Bancos Inmobiliarios estará constituido por:

1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título;

2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción;

3. Las donaciones que reciba;

4. El rendimiento de sus propias inversiones;

5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos;

6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

Artículo 91. Los Bancos Inmobiliarios no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran dentro del término previsto en el artículo 116 de la presente ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), i), j), k), l) y o) del artículo 134 de esta ley.

Artículo 92. Establécese a favor de los Bancos Inmobiliarios el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el plan de ordenamiento aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los fines establecidos en los literales b), j), k), l) y m) del artículo 134 de la presente ley. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos Inmobiliarios.

Artículo 93. Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el alcalde, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslaticio de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

Artículo 94. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 95. Los Bancos Inmobiliarios dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del alcalde.

TÍTULO VI

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

CAPÍTULO I

Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 96. *Desarrollo y construcción prioritaria.* Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles puedan ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley.

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

Artículo 97. *Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.* En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

Artículo 98. *Prórrogas.* La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 96 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 99. *Iniciación del proceso de enajenación forzosa.* Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, este se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Artículo 100. *Procedimiento para la enajenación forzosa.* Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el literal d) del artículo 137 de la presente ley.

Parágrafo 1°. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2°. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 101. *Incumplimiento de la función social por parte del comprador.* El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPÍTULO II

Régimen de adquisición de suelo e inmuebles por parte de las entidades públicas

SECCIÓN I

Disposiciones generales

Artículo 102. *Entidades competentes.* Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios acudirán a la enajenación voluntaria o decretarán la expropiación del derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, para desarrollar las actividades previstas en los motivos de utilidad pública declarados en la presente ley.

Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades declaradas de utilidad pública, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 103. *Motivos de utilidad pública.* Para efectos de adquirir mediante adquisición directa o decretar la expropiación del derecho de propiedad sobre terrenos e inmuebles, además de los motivos determinados en otras leyes, se declara de utilidad pública e interés social los inmuebles requeridos para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto, plantas eléctricas, mataderos, seguridad ciudadana, cárceles, cementerios y fábricas de licores;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana;

d) Provisión de espacios públicos urbanos;

e) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

f) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo e instalaciones y edificaciones necesarias para su desarrollo;

g) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

h) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

i) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

j) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

k) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

l) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

m) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

n) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

o) Ejecución de macroproyectos de interés social nacional.

Artículo 104. *Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.* Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes o en los macroproyectos de interés social nacional.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 105. *Anuncio del proyecto, programa, obra o actuación.* Una vez determinada la factibilidad del proyecto, programa, obra o actuación, las entidades públicas determinarán sus características, ubicación y fecha prevista para la ejecución y harán el anuncio de la misma mediante publicación en el Diario Oficial, gaceta o registro municipal o en medio oficial idóneo del respectivo lugar.

Parágrafo. Se entiende como iniciación formal del proceso de compra, la fecha en que se inicien los censos o estudios socioeconómicos, la adopción de los planes de gestión social, la de elaboración de los registros topográficos, o la de elaboración de los avalúos, según sea el caso.

Artículo 106. *Estudio de títulos.* Con el fin de tener certeza sobre el área, situación legal y crediticia del inmueble que se adquiere, las entidades dispondrán previamente la elaboración de los estudios de títulos en sus componentes legal y físico, para lo cual dispondrán la investigación exhaustiva del estado del predio y ordenarán la elaboración de los registros topográficos.

En el caso de existir diferencia de áreas, la entidad pública adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a la oficina de catastro municipal que haga sus veces, la aclaración y la expedición del certificado de cabida y linderos que se protocolizará en el acto de venta o se adjuntará a la demanda de expropiación para que el juez lo tenga en cuenta en la sentencia. Este proceso de aclaración de cabida y linderos se surtirá en un plazo no superior a 10 días.

En el evento de no ser posible la elaboración del registro topográfico por renuencia del propietario o poseedor a cualquier título del inmueble, se tendrá como prueba idónea la certificación de formación catastral que para el efecto expida la el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a la oficina de catastro municipal que haga sus veces.

Parágrafo. Las notarías y oficinas de registro de instrumentos públicos, expedirán sin costo alguno y en un plazo de tres (3) días, copia de las escrituras y folios de matrícula inmobiliaria que por escrito le soliciten las entidades públicas adquirentes.

Artículo 107. *Investigación de deudas de los inmuebles*. Las entidades municipales y distritales encargadas del recaudo de los impuestos que gravan la propiedad, darán prelación a los requerimientos formulados por las entidades adquirentes para conocer las deudas de los predios y responderán en un término de 5 días, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

En el mismo término, las empresas de servicios públicos atenderán todas las solicitudes de información o retiro de contadores que las entidades adquirentes formulen. De no hacerlo, se entenderá que el inmueble se encuentra libre de toda deuda y no podrá demandar pago alguno de la entidad una vez recibido el predio por la respectiva entidad.

Artículo 108. *Saneamientos por motivos de utilidad pública.* La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés general establecidos en esta ley, gozará del saneamiento automático en favor de la entidad pública, respecto a su titulación y tradición, frente a aquellos posibles vicios en los títulos, que aparezcan durante el proceso de compra o con posterioridad al mismo. Dichos vicios originan por ministerio de la ley meras acciones indemnizatorias que podrán dirigirse contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria diferentes a la entidad pública adquirente.

Artículo 109. *Determinación del valor de adquisición.* El precio de adquisición se determinará de conformidad con las reglas y condiciones que se definen en el Título VII del Libro Segundo de la presente ley.

En todo caso, y con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa de los propietarios, como efecto de la acción urbanística pública, el avaluador o la entidad que cumpla sus funciones al hacer los avalúos de que trata la presente ley, descontará del valor comercial del inmueble, el monto correspondiente al mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa, obra o actuación, que constituye el motivo de utilidad pública, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

Cuando se gestione la adquisición para terceros, el pago del precio provendrá exclusivamente del tercer solicitante, al igual que los honorarios, indemnizaciones, costas y demás gastos relacionados con la adquisición.

Artículo 110. *Precio indemnizatorio.* Las entidades adquirentes, previamente a la compra ordenarán los estudios socioeconómicos y censos sociales con el fin de adoptar planes de gestión o acompañamiento social.

El gobierno nacional reglamentará este tema, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Programa de asesoría y asistencia técnica para el traslado de la población residente.

2. El programa de mitigación de los impactos causados por el traslado de la población, con ocasión obra pública, que tendrá en cuenta factores mínimos como movilización, trámites y de pérdida de ingresos, por actividad económica o por renta según sea el caso.

3. Establecimiento de programas de reposición de vivienda para poblaciones vulnerables.

En la expropiación judicial el precio indemnizatorio será establecido por el juez civil. De haberse pagado en la etapa de negociación voluntaria, valor alguno a título de compensación por el desplazamiento involuntario, el juez lo deducirá del valor de la indemnización que decrete en la sentencia.

En el evento de la expropiación administrativa el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, será igual al valor comercial que se utiliza para los efectos previstos en la etapa de adquisición voluntaria, más la suma que determine la autoridad administrativa a título de compensación por el desplazamiento involuntario, atendiendo de manera prioritaria a la población vulnerable.

Artículo 111. *Forma de pago*. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo o derechos de participación en el proyecto a desarrollar.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. Para tales efectos los establecimientos bancarios emitirán las garantías de que trata este artículo.

La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Parágrafo. Las entidades públicas no podrán entregar a título de pago anticipado, antes de la diligencia de entrega material del inmueble, una suma superior al 50% del valor del inmueble.

Artículo 112. *Forma de pago en programas de renovación urbana.* En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refiere la presente ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos.

Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario que para el efecto expida el gobierno nacional.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual podrán otorgar subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos municipales y distritales de vivienda de interés social, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

Artículo 113. *Pago de la indemnización.* La indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

1. Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

2. Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;

3. Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

Parágrafo. En el evento de expropiación por vía administrativa, el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición.

Artículo 114. *Pago con títulos valores.* Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el

plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Artículo 115. *Desarrollo de los inmuebles.* Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos o se gestione la adquisición para terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio previo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Artículo 116. *Aplicación de los inmuebles adquiridos.* Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior. Esta obligación se aplicará a los bienes adquiridos con anterioridad a la expedición de la presente ley. En el evento de expropiación administrativa la entidad que haya adquirido el bien, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Se exceptúa del cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales b), d), i), j), k) y o del artículo 113 de la presente ley.

Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores.

En el evento de la expropiación por vía administrativa, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de la obligación, de utilizar el predio dentro de los tres años siguientes a la adquisición, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 117. *Derecho de preferencia.* En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo comercial que para el efecto se practique, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo comercial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta.

La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta.

Si estos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior.

Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública.

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndase por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 118. *Excepción a la venta en licitación pública.* Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite de cinco (5) años, y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador o alcalde, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, o del representante legal de la entidad pública competente al efecto. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.

4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Artículo 119. *Afectaciones por causa de obra pública.* Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación o de construcción, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

La afectación de los predios no es supuesto obligatorio para iniciar procesos de adquisición.

Parágrafo. Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública de que trata este artículo, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

Artículo 120. *Comodato de inmuebles de propiedad de entidades públicas.* Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, respetando en todo caso la aplicación de los bienes a los fines para los cuales fueron adquiridos y la obligación de enajenarlos en el evento que tal aplicación no se cumpla.

SECCIÓN II

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

SUBSECCIÓN I

Etapa de enajenación voluntaria

Artículo 121. *Oferta de compra.* Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el acto administrativo por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa.

La oferta de compra tendrá las siguientes características:

a) La fecha en que se expide el acto administrativo.

b) La identificación precisa del inmueble.

c) El precio comercial ofrecido por el inmueble.

d) La forma de pago.

e) La orden a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que efectúe la anotación del acto en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

f) La certificación de disponibilidad presupuestal que respalda la oferta.

g) La trascripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación. Será válida la trascripción que se haga en cuadernillo anexo a la oferta de compra.

h) La certificación expedida por la oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, respecto a que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan de ordenamiento territorial.

La notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo, no dará lugar a recursos en vía gubernativa ni podrá ser modificada o revocada por la entidad emisora, una vez notificada y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

El acto administrativo que disponga la adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su expedición. Por ningún concepto las oficinas de registro podrán rehusar la inscripción del acto administrativo que contiene la oferta de compra.

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia urbanística sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Las que se expidan no obstante esta prohibición serán nulas de pleno derecho.

Artículo 122. *Contrato de promesa de compraventa, o de compraventa.* Si hubiere aceptación de las condiciones de la oferta, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo anterior.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. En todo caso el pago total del precio no se efectuará hasta concretarse la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente.

El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Artículo 123. *Términos de la etapa de adquisición voluntaria.* Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

Dicho término no se interrumpirá o suspenderá por ninguna circunstancia, ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto.

Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa y se dictará el acto que dispone la expropiación en un término de tres (3) días.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Artículo 124. *Incapaces*. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y previo decreto judicial en los términos del artículo 483 del Código Civil en el caso de los incapaces.

Artículo 125. *Sucesiones*. En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, este autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso.

Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y previo decreto judicial en los términos del artículo 483 del Código Civil para los segundos.

En el evento de no encontrarse los herederos, de que estos sean renuentes a iniciar el proceso sucesoral o les sea imposible hacerlo por cualquier circunstancia, se acudirá a la expropiación y la entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Agrario. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

Artículo 126. *Comprobantes fiscales.* Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

SUBSECCIÓN II

Etapa de expropiación judicial

Artículo 127. *Procedencia de la expropiación.* La expropiación procederá:

1. Cuando venciere el término de los treinta días (30), para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa, sin que se hubiere celebrado alguno de ellos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios consagrados en la presente ley.

2. Cuando el propietario hubiere incumplido el plazo pactado en la promesa de compraventa para otorgar la escritura o la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto, no se presente, rechazare de manera expresa cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la fecha de la notificación personal o de la desfijación del edicto.

4. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio. En este caso, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente ordenará el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiere sido posible la negociación voluntaria.

Artículo 128. *Orden de expropiación.* Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se podrá solicitar

mediante oficio dirigido por el propietario al registrador de instrumentos públicos.

La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y contra ella sólo procederá el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

Artículo 129. *Acciones derivadas de la orden de expropiación.* Contra la resolución que ordene la expropiación procederán las acciones contencioso-administrativas ante el Tribunal Administrativo competente en única instancia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, esta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

Artículo 130. *Término para iniciar el proceso judicial de expropiación.* La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante apoderado, ante el juez competente, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria.

Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. Se rehará la actuación a partir de la orden de expropiación.

El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 131. *Proceso judicial de expropiación.* Se introducen las siguientes modificaciones al proceso de expropiación regulado en el Código de Procedimiento Civil:

1. **Demanda**. La demanda de expropiación deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) A la demanda se acompañará copia del acto administrativo que ordena la expropiación, así como de la oferta de compra, sus anexos, y el folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezcan las respectivas inscripciones.

b) La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso. Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

[Artículo 451 CPC]

2. **Traslado.** De la demanda se dará traslado al demandado conforme el artículo 452 del Código de Procedimiento Civil. **[Artículo 452 CPC].**

3. **Excepciones.** En este proceso no son admisibles excepciones de ninguna clase, pero en la sentencia el juez se pronunciará de oficio sobre las circunstancias contempladas en los numerales 1°, 3°, 4°, 5° y 7° del artículo 97, del Código de Procedimiento Civil y si encontrare establecida alguna, así lo expresará y se abstendrá de resolver la expropiación. **[Artículo 453 CPC]**

4. **Sentencia y notificación.** Vencido el término de traslado el juez dictará sentencia, y si decreta la expropiación ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre los bienes. **[Artículo 454 CPC]**

5. La sentencia se notificará personalmente, pero si ello no fuere posible dentro de los tres días siguientes a su fecha, la notificación se hará por edicto que se fijará por un día en la secretaría. **[Artículo 454 CPC]**

6. **Recursos.** Serán susceptibles del recurso de apelación dentro del proceso de expropiación, las siguientes decisiones: la sentencia, la decisión final sobre el avalúo del inmueble después de presentadas objeciones y el auto de que trata el numeral 16 de este artículo. Contra las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, solo procederá el recurso de reposición. **[Artículo 455 CPC]**

7. La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo. **[Artículo 455 CPC]**

8. **Peritazgo.** El juez designará peritos idóneos para que teniendo como base el avalúo practicado por orden de la entidad, conforme las normas que regulan la materia, analicen los factores objeto de impugnación por parte del propietario y separadamente la indemnización de los perjuicios alegados por los interesados.

El juez competente y los auxiliares de la justicia, deberán tener en cuenta el avalúo comercial ordenado por la entidad expropiante. Solo podrá apartarse del mismo, total o parcialmente, en el evento de demostrarse dentro del proceso, por parte de peritos idóneos y especializados en la materia, los errores del avalúo inicial. **[Artículo 456 CPC]**

9. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial del inmueble. Para la determinación del lucro cesante, deberá estarse a lo probado por el propietario. **[Artículo 458 CPC]**

10. En firme el avalúo y efectuada por el demandante la respectiva consignación, se entregarán al demandante los bienes expropiados; en el acta de la diligencia se insertará la parte resolutiva de la sentencia y se dejará testimonio de haberse consignado el monto de la indemnización.

11. Ejecutoriada la sentencia que decrete la expropiación, se registrará junto con el acta de entrega, para que sirvan de título de dominio al demandante, y se librarán al registrador los oficios de cancelación.

12. Cuando en el acto de la diligencia se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega siempre se efectuará, pero se advertirá al opositor que puede presentarse al proceso dentro de los diez días siguientes a la terminación de la diligencia, a fin de que mediante incidente se decida si le asiste o no el derecho alegado.

Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará a los mismos peritos que avalúen la indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelva el incidente es apelable en el efecto diferido. **[Artículo 456 CPC]**

13. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la oferta de compra emitida en la etapa de la enajenación voluntaria.

14. El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

15. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

16. **Entrega de la indemnización.** Registrada la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización; pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca, el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos, en proceso separado. En este caso, las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles, aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

El auto que resuelva estas situaciones es apelable.

17. **Restitución del bien demandado e indemnizaciones.** El superior que revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, si la entrega de estos se hubiere efectuado, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

18. La liquidación de los perjuicios se hará en la forma indicada en el artículo 308 del Código de Procedimiento Civil y se pagarán con la suma consignada a que se refiere el numeral 10 de este artículo. Concluido el trámite de la liquidación, se entregará al demandante el saldo que quede a su favor.

19. Las expropiaciones a las cuales se refieren las Leyes 1152 de 2007, 99 de 1993 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

20. En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 132. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictarla. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del numeral 17 del artículo anterior.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.

Artículo 133. *Concurrencia de declaratorias de expropiación.* Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular.

Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo.

Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros.

La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

CAPÍTULO III

Expropiación por vía administrativa

Artículo 134. *Motivos de utilidad pública.* Se considera que existen motivos de utilidad pública o

de interés social para expropiar por vía administrativa cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a los motivos de utilidad pública e interés social, señaladas en los literales a), b), c), d), e), f), i), k), l), m), n) y o) de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo I del Título VI del Libro Segundo de esta ley.

La expropiación administrativa es un procedimiento especial y de aplicación excepcional frente a la enajenación voluntaria o expropiación judicial establecida en esta ley.

Artículo 135. *Condiciones de urgencia.* Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo.

Artículo 136. *Criterios para la declaratoria de urgencia.* De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la salud o la vida de la comunidad, que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollan, o en el plan de desarrollo territorial, de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 137. *Determinación del carácter administrativo.* La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa se efectuará por el representante legal de la entidad expropiante, mediante acto administrativo motivado, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria, con el fin de sacar el bien del comercio. Por ningún motivo la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos podrá rehusar la inscripción de la decisión.

Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

En el acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar:

a) La fecha en que se expide el acto administrativo.

b) La identificación precisa del inmueble.

c) El valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios.

d) Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

e) La orden a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que efectúe la anotación del acto en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

f) La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

g) Certificación de disponibilidad presupuestal que respalda la oferta.

h) La trascripción de las normas que reglamentan la expropiación administrativa. Será válida la trascripción que se haga en cuadernillo anexo al acto administrativo.

i) La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 138. *Decisión de la expropiación.* Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que determina el carácter administrativo de la expropiación, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, el representante legal de la entidad expropiante dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones de cualquier orden que recaigan sobre los bienes.

6. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el

bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 139. *Notificación y recursos.* El acto que decide la expropiación, se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación del acto administrativo. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido negativamente.

Artículo 140. *Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.* Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad se trasladará de las personas titulares a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca, el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos, en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles, aunque no sean de plazo vencido.

5. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

Artículo 141. *Proceso contencioso administrativo.* Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en única instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

Artículo 142. *Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.* El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

CAPÍTULO IV

Expropiación en favor de terceros

Artículo 143. *Motivos de utilidad pública.* Las entidades públicas podrán adquirir inmuebles para terceros a través de los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial, o por vía administrativa si se configuran las condiciones de urgencia que la autorizan, siempre y cuando se destinen a alguno de los siguientes fines:

1. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

2. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana.

3. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley.

4. Ejecución de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado acuerdo para definir las bases de la actuación.

5. Cuando las entidades territoriales y los particulares participen en la ejecución de macroproyectos de interés nacional.

Artículo 144. *Requisitos para expropiar a favor de terceros.* Para adelantar la expropiación en favor de terceros será necesario verificar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. La existencia de los motivos de utilidad pública o interés social establecidos en el artículo anterior.

2. Competencia de la entidad pública para expropiar, según lo previsto en el artículo 102 de la presente ley.

3. Disponibilidad de los recursos necesarios para los estudios previos, el valor del inmueble, los gastos de abogados, peritos, indemnizaciones y, en general, los gastos derivados de la actuación.

4. La existencia de un contrato entre la entidad expropiante y el tercero beneficiario, de conformidad con lo previsto en el artículo 147 de la presente ley.

5. Valuación de los inmuebles conforme lo previsto en esta ley y sus decretos reglamentarios.

6. Estricta observancia por parte de la entidad pública de los procedimientos y términos establecidos en la presente ley.

Artículo 145. *Origen de los recursos.* Los recursos para el pago de los inmuebles a adquirir por cuenta de terceros podrán tener origen en las siguientes fuentes:

1. De la asociación gestora de la actuación.

2. De terceros que participen en la ejecución de los proyectos o macroproyectos de utilidad pública que se determinan en el artículo 103 de la presente ley.

Artículo 146. *Desarrollo de los inmuebles.* Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por los terceros interesados, de lo cual se dejará constancia en todos los actos emitidos durante la adquisición y, para lo cual, la primera deberá establecer un contrato con el tercero que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Artículo 147. *Contrato.* Con el fin de garantizar la utilización de los inmuebles adquiridos para los propósitos invocados para su adquisición, la entidad pública o territorial deberá celebrar un contrato con los terceros que participen en la ejecución del proyecto, en el que se prevean por lo menos los siguientes aspectos:

1. Determinación clara e inequívoca de los predios a adquirir.

2. Obligación de destinar los inmuebles para los fines para los que fueron adquiridos.

3. Indicación de la destinación de los inmuebles a los motivos de utilidad pública.

4. Relación del motivo de utilidad pública con el objeto misional de la entidad pública expropiante.

5. Determinación de las sumas inherentes a la adquisición y gastos a cargo del tercero interesado en la ejecución del proyecto, que deberán cubrir por lo menos: estudios de títulos, levantamientos topográficos, gastos notariales, registrales y fiscales, honorarios de apoderados, costos de planes de acompañamiento social y compensaciones de haber lugar a ellas, pagos de peritos, auxiliares de la justicia e indemnizaciones.

6. Tratándose de unidades de actuación o entidades gestoras, la clara determinación de la participación de la entidad pública en la misma, según el caso, así como la delimitación de la responsabilidad o concurrencia en la misma.

Parágrafo. En el acto que disponga la expropiación, se señalará que el derecho real de dominio se inscribirá a favor del tercero interesado en la ejecución del proyecto, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato de que trata este artículo.

CAPÍTULO V

Incentivos

Artículo 148. *Incentivos.* El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Las autoridades judiciales y administrativas establecerán mecanismos para informar a las autoridades encargadas del recudo de los tributos sobre las transacciones realizadas, para el control que a estas compete.

La entidad adquirente asumirá el total del pago de gastos notariales y de registro, generados por la venta voluntaria.

CAPÍTULO VI

Otros motivos de expropiación

Artículo 149. *Aprovechamiento de la necesidad de vivienda.* Declárase que existen motivos para decretar la expropiación cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera de perímetro urbano, o sin contar con licencia urbanística, y aprovechándose de la necesidad de vivienda de los hogares de menores ingresos, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para vivienda.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competerá únicamente a las entidades territoriales donde se encuentre el inmueble, ordenar la expropiación correspondiente. En estos casos, el precio indemnizatorio no podrá superar el 30% del valor catastral del inmueble o inmuebles ocupados. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue título de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competerá a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes.

Parágrafo. Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en la presente ley.

Artículo 150. Para efecto de lo dispuesto en el artículo anterior, se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con este la ocupación del inmueble por terceros;

b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;

c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;

d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

T Í T U L O VII

DEL RÉGIMEN APLICABLE PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS

Artículo 151. *Ámbito de aplicación.* Las disposiciones contenidas en el presente título tienen por objeto señalar los parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos que permitan determinar el valor comercial de bienes inmuebles, cuando tengan por objeto:

1. La adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o forzosa.

2. La adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial o administrativa.

3. La determinación del efecto de plusvalía.

4. La determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.

5. El pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.

6. La determinación de la compensación en tratamientos de conservación.

7. Los demás eventos previstos en esta ley o las normas que la adicionen, complementen o sustituyan.

Artículo 152. *Parámetros generales para la elaboración de avalúos.* Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos:

1. La clasificación urbanística del suelo y la reglamentación urbanística vigente al momento de la realización del avalúo.

2. La destinación económica del inmueble.

3. La estratificación socioeconómica del bien.

4. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

5. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

6. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

Artículo 153. *Métodos valuatorios.* Para la elaboración de los avalúos se deberá aplicar uno o, si el caso lo amerita, varios de los siguientes métodos observando las normas, procedimientos y demás parámetros y criterios establecidos en el decreto reglamentario que sobre esta materia expida el Gobierno Nacional:

a) El método de comparación o de mercado;

b) El de renta o capitalización por ingresos;

c) El de costo de reposición, o

d) El residual.

En todo caso, la determinación de las metodologías para la realización de los avalúos de que trata la presente ley serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución de carácter general.

Parágrafo. Para aplicar un método diferente a los enumerados en este artículo, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y adoptado por el Gobierno Nacional, en el evento de encontrarlo válido.

Artículo 154. *Criterios específicos para la elaboración de avalúos en suelo rural no suburbano y de expansión urbana.* Cuando se trate de determinar el valor comercial de inmuebles localizados en suelo rural no suburbano o en suelo de expansión urbana que no cuente con plan parcial, la elaboración de avalúos se sujetará a las siguientes reglas:

1. El suelo se avaluará únicamente mediante el método de renta o capitalización por ingresos.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso o explotación susceptible de los terrenos de acuerdo con su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de los recursos naturales o actividades análogas, siempre y cuando sean conformes con las normas aplicables a este tipo de suelo.

2. El valor del suelo podrá corregirse en función de factores físicos, tales como topografía y forma, accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica y características agrológicas del suelo y las aguas, de conformidad con las condiciones señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

3. En ningún caso podrán tenerse en cuenta expectativas derivadas de la asignación de usos y edificabilidades, salvo cuando se trate de predios lo-

calizados en suelos suburbanos, de acuerdo con la clasificación del suelo adoptada en el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 155. *Criterios específicos para la elaboración de avalúos en áreas de renovación urbana.* Cuando se trate de determinar el valor comercial de inmuebles localizados en áreas sujetas al tratamiento urbanístico de renovación urbana, la elaboración de avalúos se sujetará a las siguientes reglas:

1. El suelo se avaluará mediante el método residual y solamente tendrá en cuenta los usos y edificabilidades existentes al momento de la elaboración del avalúo que se hayan adelantado con el lleno de los requisitos legales.

2. El avalúo de las edificaciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

TÍTULO VIII

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Artículo 156. *Noción.* De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios urbanísticos a sus propietarios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, a la provisión de suelo para la construcción de vivienda de interés social prioritario, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía, como un instrumento de gestión y financiación del desarrollo urbano, en sus respectivos territorios.

Artículo 157. *Hechos generadores.* Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 6° de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

Artículo 158. *Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.* Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 159. *Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.* Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la

plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de metros cuadrados utilizados de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 160. *Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.* Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por los metros cuadrados adicionales potencialmente construibles, efectivamente utilizados, del área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 161. *Área objeto de la participación en la plusvalía.* El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 162. *Monto de la participación en la plusvalía.* Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1°. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2°. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 166 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 163. *Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.* El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en el artículo 158, artículo 159 y artículo 160 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

Artículo 164. *Liquidación del efecto de plusvalía.* Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadas del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 165. *Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.* Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 166. *Exigibilidad y cobro de la participación.* La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 157 de esta ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 157.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que establece la presente ley.

Parágrafo 1°. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2°. Para la expedición de las licencias, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3°. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4°. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social y prioritario.

Artículo 167. *Formas de pago de la participación en la plusvalía.* La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la Administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la Administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por el IGAC, los catastros descentralizados o peritos inscritos en lonjas domiciliadas en el municipio o distrito donde se ubique el inmueble. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes y de conformidad con el avalúo que para el efecto se realice por el IGAC, los catastros descentralizados o peritos inscritos en lonjas domiciliadas en el municipio o distrito donde se ubique el inmueble.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la Administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 171 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 168. *Destinación de los recursos provenientes de la participación en la plusvalía.* El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo. El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

Artículo 169. *Independencia respecto de otros gravámenes.* La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la Administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 170 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 157 de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 170. *Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.* Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la Administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 166 de la presente ley.

4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 167 de la presente ley.

Parágrafo. Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

Artículo 171. *Derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 157 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Artículo 172. *Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro

cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Artículo 173. *Exigibilidad y pago de los derechos adicionales.* Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

TÍTULO IX

DEL RÉGIMEN DEL CURADOR URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 174. *Del curador urbano.* El Curador Urbano es un particular que cumple la función pública administrativa de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, del reconocimiento de edificaciones y otras actuaciones relacionadas con el licenciamiento urbanístico establecidas en la presente ley.

En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a la respectiva autoridad municipal o distrital. También son competencia exclusiva de dicha autoridad, las licencias de intervención y ocupación del espacio público y la legalización de asentamientos humanos.

El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y es responsable disciplinaria, fiscal y penalmente por las infracciones al respectivo régimen, sin perjuicio de la responsabilidad civil o administrativa por los daños y perjuicios que en el ejercicio de su función cause a los usuarios o a terceros, o a la Administración Pública, respectivamente.

Para todos los efectos de la presente ley el alcalde municipal o distrital será el superior funcional de los curadores urbanos.

Parágrafo. Los curadores urbanos harán parte de los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial en los municipios y distritos respectivos.

Artículo 175. *Requisitos para optar por la figura del curador urbano.* Los municipios o distritos que por primera vez designen curadores urbanos o decidan aumentar el número de los existentes, deberán elaborar un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la sostenibilidad económica de los curadores.

El estudio deberá ser elaborado con fundamento en la metodología que para tal fin disponga el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, deberá incluir el número de curadores urbanos necesarios considerando la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas y las necesidades del servicio y será sometido a la aprobación del Ministerio.

En todo caso, cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano deberá garantizar que el servicio sea prestado al menos por dos de ellos.

Artículo 176. *Transición de la función.* Cuando en un municipio o distrito se designen curadores urbanos por primera vez, la entidad encargada del estudio, trámite y expedición de licencias deberá culminar el trámite de las licencias que esté conociendo al momento de la posesión de los curadores urbanos. Sin embargo, el solicitante podrá pedir el traslado del trámite a alguno de los curadores designados, caso en el cual el solicitante de la licencia deberá pagar al curador urbano las expensas autorizadas.

Artículo 177. *Período de los curadores urbanos.* Los curadores urbanos serán designados por los alcaldes municipales o distritales para periodos individuales de cinco (5) años pudiendo ser designados nuevamente. En ambos casos, se hará con estricta sujeción a concurso de méritos, de conformidad con las condiciones y procedimientos que se señalan en esta ley y su reglamento.

Artículo 178. *Requisitos para ser designado curador urbano.* Para ser designado curador urbano deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Ser ciudadano colombiano en ejercicio, no mayor de 65 años y estar en pleno goce de los derechos civiles.

b) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o catastral o posgrado en materia de urbanismo o planificación regional o urbana.

c) Acreditar una experiencia profesional mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el urbanismo, tales como diseño, construcción e interventoría arquitectónica o de ingeniería civil; y/o asesoría, consultoría o investigación en temas urbanísticos de crecimiento, formación, planificación y ordenamiento del territorio.

d) No estar incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad determinadas en la presente ley.

e) Acreditar un equipo de apoyo a su labor con los perfiles que determine el Gobierno Nacional.

f) En caso de haber ejercido como curador urbano en un período anterior, deberá acreditar como mínimo un 70% de la calificación máxima en la evaluación que realice la autoridad territorial en cumplimiento de la obligación de control al ejercicio de la función.

Artículo 179. *Del equipo de apoyo del curador.* Los curadores urbanos organizarán su equipo de apoyo para el debido cumplimiento y ejecución de la función pública. El equipo de apoyo del curador urbano será integrado por particulares bajo la dirección, responsabilidad y autonomía del curador.

La contratación y vinculación del equipo de apoyo por parte del curador designado se hará con estricta sujeción a las normas de derecho civil o laboral ordinario, según el caso, y bajo su directa dirección o subordinación.

El equipo de apoyo del curador deberá contar, en todo tiempo, con al menos un miembro que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador, quien deberá suplirlo en los casos de faltas temporales o absolutas. En caso de realizar modificaciones al equipo de apoyo propuesto, el nuevo miembro deberá cumplir con iguales o superiores calidades por las cuales se asignó el puntaje en el concurso de méritos.

Parágrafo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará el perfil mínimo del equipo de apoyo que deberá acreditar todo curador urbano para el debido ejercicio de la función.

CAPÍTULO II

Designación del curador urbano y concurso de méritos

Artículo 180. *Selección*. Los curadores urbanos serán designados por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos realizado por lo menos con seis meses de antelación al vencimiento del periodo del curador en ejercicio.

Artículo 181. *Concurso de méritos.* El concurso de méritos para la designación del curador urbano será público y abierto, y contemplará como mínimo la realización de una convocatoria pública, la inscripción de los participantes, la verificación de los requisitos establecidos en esta ley y su reglamento, la evaluación y calificación de los aspirantes, la publicación de resultados y la conformación de una lista de elegibles con base en los resultados que deberá ser publicada.

El concurso de méritos para la selección de curadores será contratado por la entidad territorial con personas jurídicas de derecho público o privado, de reconocida idoneidad en procesos de selección de personal, o a través de la Comisión Nacional del Servicio Civil; en este último evento, la convocatoria y las publicaciones serán realizadas por la Comisión.

Cuando la Comisión Nacional del Servicio Civil adelante una convocatoria para la selección de curadores de más de una entidad territorial, deberá especificarse el número y ubicación de las plazas vacantes y realizar pruebas de conocimiento específicas, relacionadas con las normas urbanísticas de la entidad territorial para la cual se concursa.

Cuando el concurso de méritos sea contratado con personas jurídicas privadas, la convocatoria pública, la publicación de resultados y la publicación de la lista de elegibles serán realizadas por la autoridad municipal o distrital.

Parágrafo. Los costos que genere la realización de los concursos serán con cargo a los presupuestos de las entidades territoriales que requieran de listas de elegibles para curadores urbanos.

Artículo 182. *Calificación y lista de elegibles.* La evaluación y calificación de los conocimientos, experiencia y capacidad de los aspirantes, en relación con las normas urbanísticas, de edificación y de planeación urbana y territorial vigentes, tanto del orden nacional como territorial, se hará a través de pruebas de conocimiento, entrevistas y la valoración de las calidades del aspirante y de su equipo de apoyo atendiendo a criterios de objetividad e imparcialidad.

La lista de elegibles incluirá únicamente a los participantes que obtengan como mínimo el 70% de la calificación total. Si el número de concursantes que obtiene el puntaje mínimo es inferior al número de curadores a designar, se declarará total o parcialmente desierto el concurso según el caso, y se deberá convocar uno nuevo dentro de los 30 días hábiles siguientes.

La lista de elegibles perderá su vigencia con la conformación de una nueva lista, mediante nuevo concurso convocado para suplir la falta absoluta del curador saliente.

Parágrafo. Las pruebas aplicadas o a utilizarse en el concurso de méritos tienen carácter reservado.

El Gobierno Nacional reglamentará lo correspondiente al concurso de méritos.

Artículo 183. *Recursos.* La controversia sobre las decisiones que se adopten en el curso del proceso de selección se sujetará a las normas aplicables a los procesos de selección que adelanta la Comisión Nacional del Servicio Civil, y por las normas del Código Contencioso Administrativo en lo pertinente.

La existencia de fraude o falsedad comprobada en la información aportada por un aspirante será causal para ser retirado del proceso en cualquier momento.

Artículo 184. *Designación y posesión.* El alcalde municipal o distrital o quien este delegue designará a los curadores urbanos en estricto orden descendente de calificación de la lista de elegibles que reciba de la entidad especializada correspondiente.

La designación será notificada personalmente al aspirante seleccionado, quien deberá aceptar la designación dentro del mes siguiente a la notificación de la designación, y tomar posesión ante la autoridad territorial correspondiente, al vencimiento del periodo del curador anterior.

Vencidos los términos anteriores, sin que haya tomado posesión el curador designado, el alcalde o su delegado designarán al aspirante que hubiere obtenido el siguiente puntaje más alto de la lista de elegibles.

CAPÍTULO III

De las faltas absolutas y temporales

Artículo 185. *Faltas temporales.* Se consideran faltas temporales de los curadores urbanos, las siguientes:

1. La ausencia del cargo autorizada por el alcalde hasta por noventa (90) días durante el período.

2. La suspensión provisional ordenada por autoridad competente.

3. Incapacidad médica por menos de ciento ochenta (180) días.

En estos casos, corresponderá al alcalde municipal o distrital designar como curador provisional al miembro del equipo de apoyo del curador que cumpla con las calidades del cargo, en los términos del artículo 178 de esta ley. La designación provisional durará mientras permanezca la causal. En este caso, la remuneración del curador corresponderá al curador provisional.

Parágrafo. El curador provisional estará sujeto al mismo régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y faltas disciplinarias de los curadores urbanos. En caso que la función no pueda ser ejercida por el miembro del equipo, deberá ser ejercida por otro curador del municipio o distrito según designación del alcalde correspondiente.

Artículo 186. *Faltas absolutas.* Se consideran faltas absolutas de los curadores urbanos, las siguientes:

1. La renuncia aceptada en debida forma por el alcalde municipal o distrital.

2. La destitución del cargo por orden o decisión judicial o administrativa.

3. La incapacidad médica por más de 180 días.

4. La muerte del Curador Urbano.

5. La inhabilidad sobreviniente.

6. La declaratoria de abandono injustificado del cargo por más de tres días hábiles consecutivos, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

7. El cumplimiento de la edad de retiro forzosa, los 65 años.

8. La terminación del periodo del curador sin que se hubiere designado su reemplazo por haberse declarado desierto el concurso.

Parágrafo 1°. En caso de falta absoluta del curador urbano, salvo la prevista en el numeral 8, el alcalde municipal o distrital designará en su reemplazo y por un nuevo período individual, al siguiente candidato de la lista de elegibles.

Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o en el caso de la causal prevista en el numeral 8, se designará provisionalmente al miembro del equipo de apoyo del curador, que cumpla con las calidades exigidas para ser designado Curador Urbano, mientras se realiza nuevo concurso, que deberá ser convocado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de presentarse la causal. En este caso, la remuneración del curador corresponderá al curador provisional.

Parágrafo 2°. El curador provisional estará sujeto al mismo régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y faltas disciplinarias de los curadores urbanos. En caso que la función no pueda ser ejercida por el curador provisional, deberá ser ejercida por otro curador del municipio o distrito según designación del alcalde correspondiente. En este evento, los recursos que correspondan a la remuneración del curador reemplazado, deberán ser transferidos a la cuenta de reserva.

Artículo 187. *Entrega de archivos.* Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 y demás normas que la modifiquen o sustituyan y reglamenten, el Curador Urbano saliente deberá entregar a quien se haya posesionado en su reemplazo, definitiva o provisionalmente, los expedientes que estuvieran cursando trámite.

El archivo histórico del Curador Urbano saliente, tiene carácter público, en consecuencia pertenece y debe ser transferido a la autoridad encargada del archivo del municipio o distrito correspondiente, la cual tiene la obligación de recibirlo, organizarlo y preservarlo conforme a lo establecido en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO IV

Régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos

Artículo 188. *Inhabilidades para ser designado curador urbano.* Además de las inhabilidades previstas en el artículo 54 de la Ley 734 de 2002, o la ley que lo modifique o derogue, se aplicarán las siguientes:

1. Quienes hayan sido sancionados o excluidos del ejercicio de una profesión o hayan sido condenados a pena privativa de la libertad, salvo por delitos políticos o culposos.

2. Quienes hayan sido condenados por la comisión de delitos que afecten el patrimonio del Estado.

3. Quienes hayan sido sancionados disciplinariamente con destitución o suspensión en el ejercicio de un cargo público o el desempeño de una función pública.

4. Quienes hayan sido declarados responsables fiscalmente, en los términos del artículo 38 de la Ley 734 de 2002.

5. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones de las curadurías urbanas.

6. Quien con su conducta dolosa o gravemente culposa haya dado lugar a condenas contra el Estado en ejercicio de su función como curador urbano en período anterior.

Artículo 189. *Incompatibilidades de los curadores urbanos.* Además de las incompatibilidades previstas en la Ley 734 de 2002, es incompatible con la función de los curadores urbanos:

1. Desempeñar cargo o empleo público o privado o celebrar en interés propio, directamente o por interpuesta persona contrato alguno con entidades públicas o con personas privadas que manejen recursos públicos, salvo las excepciones legales.

2. Gestionar o intervenir, directa o indirectamente, en la gestión de negocios o ser apoderado ante entidades del respectivo municipio o distrito.

3. Ejercer cargos de representación política, inscribirse como candidato a cualquier cargo de elección popular durante el período para el cual fue elegido o tomar parte en las actividades de los partidos políticos sin perjuicio de ejercer el derecho al sufragio.

4. Ser socio, miembro de juntas, consejos directivos o representante legal de personas jurídicas que desarrollen actividades de diseño arquitectónico, urbanístico o de construcción, o asociadas al desarrollo urbano, en el municipio en el que el curador tenga jurisdicción, salvo cuando se trate de asociaciones gremiales y/o profesionales sin ánimo de lucro.

5. Ejercer la profesión de arquitecto, ingeniero o cualquier otra profesión liberal salvo el ejercicio de la docencia.

Parágrafo. Al curador en ejercicio de sus funciones le están prohibidas las conductas señaladas en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002.

Artículo 190. *Impedimentos para el ejercicio de la curaduría urbana.* Como garantía de imparcialidad, además de las causales de impedimento y recusación establecidas en el Código de Procedimiento Civil,

el Curador Urbano deberá declararse impedido para conocer de la solicitud si en él o cualquier miembro de su equipo de apoyo, se configura cualquiera de las siguientes causales:

1. Tener él, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o único civil, interés directo o indirecto en el trámite solicitado.

2. Ser él, su cónyuge, compañero permanente o alguno de sus parientes indicados, socio o representante legal de la persona interesada en el trámite solicitado.

3. Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o de alguno de los miembros del grupo interdisciplinario.

4. Haber intervenido en la decisión comercial o financiera, diseño o elaboración del proyecto objeto del trámite solicitado.

5. Haber emitido en cualquier tiempo conceptos o de cualquier manera intervenido en asesorías respecto del inmueble objeto de solicitud de licencia por fuera de las actividades de la curaduría urbana.

El curador deberá declararse impedido por escrito y de manera motivada, para negarse a conocer de alguna solicitud.

En caso de que no se declare impedido, los interesados podrán, en cualquier tiempo, recusar al Curador Urbano ante el Procurador Regional del respectivo municipio o distrito, quien en caso de encontrar probada la causal, ordenará separar del conocimiento de la solicitud al curador recusado.

En caso de haber culminado el respectivo trámite en presencia de alguna de las anteriores causales, las mismas podrán ser invocadas para solicitar la revocatoria o nulidad de la decisión. En estos casos se seguirán los procedimientos administrativos y judiciales correspondientes, previstos en el Código Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO V

De las expensas recaudadas por los curadores

Artículo 191. *Naturaleza de las expensas*. Las expensas que reciben los curadores urbanos en razón de la función pública ejercida, son de naturaleza pública, para la recuperación de los gastos operativos y de funcionamiento de la función.

El curador deberá contar con instrumentos de planeación, contables y financieros en el manejo de las expensas que pagan los usuarios por los servicios de licenciamiento. Tales instrumentos deben separar contablemente los recursos correspondientes a la remuneración del curador de los demás destinados a garantizar el servicio.

Parágrafo. La Contraloría General de la República determinará mediante acto administrativo los criterios que permitan unificar el sistema de control fiscal de los curadores urbanos en todo el país, de manera que este corresponda a la naturaleza jurídica de la función por ellos ejercida.

Artículo 192. *Destino de las expensas.* El curador urbano deberá destinar los recursos recaudados a título de expensas a cubrir los costos fijos y variables que se generan en el ejercicio de la función y a realizar las inversiones necesarias que garanticen la eficiencia y la calidad del servicio.

Las expensas se distribuirán en:

1. Los gastos de funcionamiento e inversiones orientados a garantizar el ejercicio de la función pública administrativa encomendada, el cual comprenderá entre otros la remuneración del personal contratado por el curador para el desarrollo directo de la función.

2. La remuneración del Curador Urbano.

3. Los excedentes que deberán ser cargados a una cuenta de reserva para ser destinados a inversiones que garanticen el ejercicio de la función.

Artículo 193. *Adquisición de bienes.* Todos los bienes muebles e inmuebles necesarios para el ejercicio continuo y eficiente de la función, deberán ser adquiridos por el curador urbano con cargo a los gastos de funcionamiento e inversión o con cargo a la cuenta de reserva. Tales bienes ingresarán al patrimonio de la entidad territorial correspondiente y durante su vida útil estarán afectos al servicio público de la curaduría.

Parágrafo. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará el tipo de infraestructura, exigencias técnicas y de conectividad mínimas que requerirá a los curadores urbanos para garantizar el cumplimiento, continuidad, eficiencia, seguridad y permanencia de la función pública administrativa a su cargo.

Artículo 194. *Elementos de las expensas.* Las expensas atenderán a los siguientes elementos:

1. Sujeto Activo: El curador urbano, quien recauda y administra los recursos provenientes de las expensas.

2. Sujeto Pasivo: El particular que solicite los servicios constitutivos del hecho generador.

3. Hecho Generador: el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y otras actuaciones relacionadas con el licenciamiento urbanístico establecidas en el artículo siguiente.

4. Base Gravable: Los costos, fijos y variables, derivados de la prestación continua y eficiente del servicio constitutivo del hecho generador.

5. Tarifa: La tarifa de las expensas será liquidada por el curador urbano correspondiente, de conformidad con el sistema y el método de cálculo de los costos del servicio que se establece en el artículo siguiente y con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

Artículo 195. *Sistema y método de cálculo para las expensas.* El sistema de cálculo de los costos por el servicio incluye los siguientes componentes:

a) Las inversiones y los gastos administrativos y de funcionamiento que garantizan el ejercicio continuo y eficiente de la función.

b) La remuneración del curador urbano.

c) Los costos adicionales que genere la solicitud particular, de acuerdo con su naturaleza y magnitud.

d) El uso o estrato en cualquier clase de suelo.

e) La extensión en metros cuadrados objeto de la solicitud.

f) Una variable regional que incorpore el tamaño de mercado del municipio o distrito correspondiente.

El método para el cálculo de los costos del servicio corresponde a una forma funcional que incorpora los componentes del sistema de cálculo teniendo en cuenta un criterio de distribución de los costos fijos y variables entre los sujetos pasivos de las expensas y un criterio intertemporal de sostenibilidad de ingresos y gastos. En ningún caso la remuneración del Curador Urbano será superior al equivalente del salario de su superior funcional.

Serán fijadas en términos de salario mínimo mensual vigente y con base en los componentes del sistema antes señalado según corresponda, las expensas por licencia de subdivisión, por reconocimiento y por otras actuaciones como ajuste de cotas de áreas, copia certificada de planos, aprobación de planos de propiedad horizontal, autorización para el movimiento de tierras, aprobación de proyecto urbanístico y conceptos escritos sobre normas urbanísticas y sobre usos del suelo.

El Gobierno Nacional reglamentará la liquidación de las expensas atendiendo al sistema y método establecido, para lo cual podrá establecer topes máximos y mínimos.

Parágrafo. Las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes para vivienda de interés social y para licencia de construcción y el reconocimiento de dotacionales públicos, destinados a salud, educación y bienestar social, cuya titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de las entidades públicas de cualquier nivel.

No gozarán de esta prerrogativa las sociedades de economía mixta en las cuales la participación del Estado sea inferior al cincuenta por ciento (50%).

CAPÍTULO VI

Del régimen disciplinario

Artículo 196. *Normas aplicables.* En ejercicio de la función pública, a los curadores urbanos se les aplica el régimen disciplinario de los particulares, previsto en la Ley 734 de 2002, o la ley que lo modifique, derogue o subrogue, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en este capítulo.

El curador Urbano, en ejercicio de su función es responsable por infringir la Constitución y las leyes y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 197. *Competencia*. El régimen disciplinario especial para los curadores urbanos compete a la Procuraduría General de la Nación.

Artículo 198. *Faltas disciplinarias de los curadores urbanos.* Además de las faltas gravísimas señaladas en el artículo 55 de la Ley 734 de 2002, o la ley que la modifique, derogue o subrogue, constituyen faltas disciplinarias y por lo tanto dan lugar a la acción e imposición de la sanción correspondiente, las siguientes:

1. El empleo de propaganda de índole comercial o de incentivos de cualquier orden para estimular al público a demandar sus servicios.

2. Negarse a prestar el servicio sin justa causa.

3. Omitir el cumplimiento de los requisitos en la prestación de sus servicios.

4. El incumplimiento de los deberes previstos en el artículo 34 de la Ley 734 de 2002 salvo los previstos en los numerales 14, 28, 29, 30, 31, 32, 35 y 40.

5. La violación del régimen de prohibiciones, establecido en el artículo 35 de la Ley 734 de 2002 salvo las previstas en los numerales 27 y 32.

6. El otorgamiento de licencias o autorizaciones urbanísticas con infracción de las normas urbanísticas y/o de las determinantes de los Planes de Ordenamiento Territorial, de conformidad con las previsiones contenidas en esta ley o la norma que la modifique, derogue o subrogue.

7. El incumplimiento u omisión de los procedimientos administrativos para el estudio, trámite y expedición de las licencias.

8. Cobrar como expensas, montos distintos a los autorizados por el Gobierno Nacional.

9. Incumplir las obligaciones para con la Administración de Impuestos Nacionales y las Entidades de Seguridad o Previsión Social.

10. Incumplir los plazos previstos en la ley o sus reglamentos para resolver una petición de licencia.

11. Otorgar licencias para ocupar o intervenir el espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalación, encerramiento o construcción.

Artículo 199. *Sanciones*. Los curadores urbanos estarán sometidos al régimen de sanciones previsto para los particulares que ejercen funciones públicas en la Ley 734 de 2002. Así mismo, para la clasificación de las faltas y definición y graduación de la sanción se tendrán en cuenta los criterios definidos en la Ley 734 de 2002.

En todo caso, las faltas gravísimas tendrán sanción de destitución y las graves tendrán sanción de suspensión, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 734 de 2002.

Artículo 200. *Aplicación del Estatuto Disciplinario Único.* A los curadores urbanos, como destinatarios de la ley disciplinaria, se les aplicará en lo pertinente los principios rectores, los términos de prescripción de la acción y de la sanción disciplinaria, el procedimiento, las causales de exclusión de responsabilidad, las causales de extinción de la acción disciplinaria y de la sanción, el régimen de impedimentos y recusaciones, los derechos del investigado y demás reglas de la actuación procesal previstas en dicho estatuto.

Artículo 201. *Responsabilidad patrimonial del curador.* Cuando con ocasión de la conducta dolosa o gravemente culposa del Curador urbano se cause daño al patrimonio público ambiental y/o detrimento del espacio público, aquel responderá patrimonialmente en los términos de la Ley 678 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o complemente.

CAPÍTULO VII

Control y vigilancia del ejercicio de la función

Artículo 202. *Vigilancia y control.* El alcalde municipal o distrital o su delegado, vigilará el cumplimiento de las normas urbanísticas, de los Planes de Ordenamiento Territorial, de los instrumentos que los desarrollan y complementan, y demás normas que apliquen. Además ejercerá el control sobre las actuaciones del Curador Urbano, conociendo los recursos de apelación.

El seguimiento y control de la ejecución de las licencias urbanísticas será ejercido por el Alcalde Municipal o distrital, a través de procedimientos y actuaciones administrativas técnicas tendientes a la verificación del cumplimiento del ordenamiento jurídico y de lo dispuesto en la correspondiente licencia. En caso de infracción iniciará las acciones administrativas sancionatorias correspondientes sin perjuicio del traslado a otras autoridades en lo que a estas les competa.

La potestad sancionadora con ocasión de las infracciones urbanísticas por parte de particulares, está a cargo del alcalde municipal o distrital. Esta función podrá ser delegada mediante acto administrativo debidamente motivado, en el servidor público que en ejercicio de sus competencias determine el respectivo alcalde. El curador urbano con competencia para expedir licencias urbanísticas no podrá ejercer la potestad sancionadora.

Artículo 203. *Régimen de transición.* Las solicitudes radicadas antes de la publicación de la presente ley, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

TÍTULO X

INSTRUMENTOS DE CONTROL

CAPÍTULO I

Régimen de la responsabilidad y sancionatorio

SECCIÓN I

Tipificación de conductas

Artículo 204. *Infracciones urbanísticas.* Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluida la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera, igualmente infracción urbanística la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde municipal o distrital o en quien se encuentre delegada tal función, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

Artículo 205. *Control.* Corresponde a los alcaldes municipales y distritales directamente o por conducto de los funcionarios en quien se delegue u otorgue tal facultad de, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de parcelación, urbanización o construcción y de las normas contenidas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco días siguientes a la expedición de la licencia, el curador urbano remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

SECCIÓN II

Procedimiento

Artículo 206. *Procedimiento de imposición de sanciones.* Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

SECCIÓN III

Sanciones y ponderación

Artículo 207. *Sanciones urbanísticas.* Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, como humedales, rondas de cuerpos de agua o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en

ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la trasparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 o en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

Parágrafo 1°. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural, la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en la presente ley, así como la contravención a las normas sobre sismorresistencia.

Parágrafo 2°. Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere este artículo no serán aplicables tratándose de propietarios, poseedores u ocupantes de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la presente ley que adelanten las administraciones municipales o distritales competentes, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo 3°. Los actos de los Alcaldes municipales y distritales mediante los cuales se ordene la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas, en única instancia ante los Tribunales Administrativos. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

Artículo 208. *Adecuación a las normas*. En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo anterior de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

CAPÍTULO II

Control de legalidad: Facultades de los Notarios y Registradores

Artículo 209. *Obligación de Notarios y Registradores*. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir

respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad ambiental o autoridad competente, según el caso.

Cuando se trate de escrituras de loteo o reloteo de inmuebles sujetos al régimen de planificación y gestión asociada de que trata la presente ley, los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos deberán trasladar los gravámenes existentes sobre los inmuebles iniciales a las escrituras y matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles resultantes del proyecto de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, de acuerdo con el procedimiento especial de reloteo y transferencia de derechos que para el efecto defina el Gobierno Nacional. Igual procedimiento se aplicará para los inmuebles resultantes en proyectos de renovación urbana que se desarrollen en procesos de reconstrucción por desastre natural.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano.

CAPÍTULO IV

Restitución de elementos del espacio público y de Bienes de Interés Cultural

Artículo 210. *Obligación de reconstrucción de inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural*. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, estas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio o distrito, a costa del interesado.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles declarados como bienes de interés cultural, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

Artículo 211. *Restitución de elementos del espacio público*. Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

T Í T U L O XI

PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN EL DESARROLLO URBANO

Artículo 212. *Política Urbana y Plan de Desarrollo de la Nación*. Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo. En todo caso los planes de desarrollo de las entidades territoriales, en especial su componente financiero, deberán estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 213. *Programas y proyectos.* Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el Gobierno Nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta ley, así como caracterizarse como una actuación urbana integral, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 214. *Expediente urbano.* Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley.

Parágrafo. Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico.

Artículo 215. *Actuaciones Urbanas Integrales*. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de su Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial.

2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.

3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.

4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

Parágrafo 1°. Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo 2°. El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

Artículo 216. *Macroproyectos urbanos*. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

Artículo 217. *Macroproyectos de interés social nacional*. El Gobierno Nacional en desarrollo de la presente ley podrá definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los macroproyectos de interés social nacional, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social.

Los macroproyectos de interés social nacional son el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial de determinados municipios, distritos o regiones del país.

Los macroproyectos de interés social nacional constituyen determinantes de ordenamiento de superior jerarquía para los municipios y distritos en los términos del artículo 14 de la presente ley y se entienden incorporados en sus planes de ordenamiento territorial. Para el efecto, las acciones urbanísticas de los municipios y distritos que se adopten en las áreas que hagan parte de macroproyectos de interés social nacional, serán concertadas con el Gobierno Nacional. En todo caso, las licencias y/o planes parciales para el desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional se otorgarán con sujeción a las normas adoptadas en estos últimos.

Se declaran de utilidad pública e interés social la totalidad de los inmuebles ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o rural, en donde el Gobierno Nacional adelante o participe en macroproyectos de interés social nacional para el desarrollo de los programas, obras y proyectos de que trata el artículo 103 de la presente ley.

Facúltese a las entidades del orden nacional para adquirir, mediante enajenación voluntaria, inmuebles de propiedad privada o del patrimonio de entidades de derecho público y para adelantar procesos de expropiación por la vía judicial o administrativa que estén destinados al desarrollo de los macroproyectos de interés social nacional.

Para la ejecución de los macroproyectos de interés social nacional las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, podrán ser fideicomitentes.

Las entidades y particulares aportantes podrán percibir derechos de participación del fideicomiso. El Gobierno Nacional definirá las condiciones generales de tales contratos.

El Gobierno Nacional realizará los ajustes pertinentes a la estructura administrativa del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para la adecuada ejecución de estos macroproyectos, sin que ello implique incremento en las apropiaciones presupuestales.

T Í T U L O XIII

DEL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMORRESISTENES

CAPÍTULO I

Objeto y definiciones

Artículo 218. *Objeto*. El presente título establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que estas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997.

Parágrafo. Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismorresistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.

El cuidado tanto en el diseño como en la construcción y la supervisión técnica, son fundamentales para la sismorresistencia de estructura y elementos no estructurales.

Artículo 219. *Alcance*. Las construcciones que se adelanten en el territorio de la República deberán sujetarse a las normas establecidas en el presente título y en las disposiciones que reglamenten.

Corresponde a las oficinas o dependencias distritales o municipales encargadas de conceder las licencias de construcción, o a los curadores urbanos, según sea el caso, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar los proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas señaladas en esta ley o sus reglamentos.

La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados.

Artículo 220. *Excepciones*. Las disposiciones de esta ley y sus reglamentos no comprenden el diseño y construcción de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera de edificaciones convencionales, o no estén cubiertas dentro de las limitaciones de cada uno de los materiales estructurales prescritos.

Artículo 221. *Definiciones*. Para los efectos de esta ley se entiende por:

1. **Acabados o elementos no estructurales**. Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.

2. **Amenaza sísmica**. Es el valor esperado de futuras acciones sísmicas en el sitio de interés y se cuantifica en términos de una aceleración horizontal del terreno esperada, que tiene una probabilidad de excedencia dada en un lapso de tiempo predeterminado.

3. **Amplificación de la onda sísmica**. Aumento en la amplitud de las ondas sísmicas, producido por su paso desde la roca hasta la superficie del terreno, a través de los estratos del suelo.

4. **Capacidad de disipación de energía**. Es la capacidad que tiene un sistema estructural, un elemento estructural o una sección de un elemento estructural, de trabajar dentro del rango inelástico de respuesta sin perder su resistencia.

5. **Carga muerta**. Es la carga vertical debida al peso de todos los elementos permanentes, ya sean estructurales o no estructurales.

6. **Carga viva**. Es la carga debida al uso de la estructura, sin incluir la carga muerta. Fuerza de viento o sismo.

7. **Casa**. Edificación unifamiliar destinada a vivienda.

8. **Construcción sismorresistente**. Es el tipo de construcción que cumple con el objeto de este título, a través de un diseño y una construcción que se ajusta a los parámetros aquí establecidos y en normas reglamentarias.

9. **Constructor**. Modificado por el artículo 1° Ley 1229 de 2008. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de una edificación.

10. **Deriva de piso**. Es la diferencia entre los desplazamientos horizontales de los niveles entre los cuales está comprendido el piso.

11. **Diseñador arquitectónico**. Es el arquitecto bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos de la edificación y quien los firma o rotula.

12. **Diseñador de los elementos no estructurales**. Es el profesional, facultado para ese fin, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos de los elementos no estructurales de la edificación y quien los firma o rotula.

13. **Diseñador estructural**. Es el ingeniero civil, facultado para ese fin, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos estructurales de la edificación, y quien los firma o rotula.

14. **Edificación**. Es una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos.

15. **Edificaciones de atención a la comunidad**. Son las edificaciones necesarias para atender emergencias, preservar la salud y la seguridad de las personas, tales como cuarteles de bomberos, policía y fuerzas militares, instalaciones de salud, sedes de organismos operativos de emergencia, etc.

16. **Edificaciones indispensables**. Son aquellas edificaciones de atención a la comunidad que deben funcionar durante y después de un sismo, cuya operación no puede ser trasladada rápidamente a un lugar alterno, tales como hospitales de niveles de complejidad 2 y 3 y centrales de operación y control de líneas vitales.

17. **Elemento o miembro estructural**. Componente del sistema estructural de la edificación.

18. **Estructura**. Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.

19. **Fuerzas sísmicas**. Son los efectos inerciales causados por la aceleración del sismo, expresados como fuerzas para ser utilizadas en el análisis y diseño de la estructura.

20. **Desempeños de los elementos no estructurales**. Se denomina desempeño el comportamiento de los elementos no estructurales de la edificación ante la ocurrencia de un sismo que la afecte.

21. **Grupo de uso**. Clasificación de las edificaciones según su importancia para la atención y recuperación de las personas que habitan en una región que puede ser afectada por un sismo o cualquier tipo de desastre.

22. **Ingeniero geotecnista**. Es el ingeniero civil, quien firma el estudio geotécnico y bajo cuya responsabilidad se realizan los estudios geotécnicos o de suelos, por medio de los cuales se fijan los parámetros de diseño de la cimentación, los efectos de ampliación de la onda sísmica causados por el tipo y estratificación del suelo subyacente a la edificación, y la definición de los parámetros del suelo que se deben utilizar en la evaluación de los efectos de interacción suelo-estructura.

23. **Interacción suelo-estructura**. Es el efecto que tienen en la respuesta estática y dinámica de la estructura las propiedades del suelo que da apoyo a la edificación, sumado a las propiedades de rigidez de la cimentación y de la estructura.

24. **Interventor**. Modificado por el artículo 2°, Ley 1229 de 2008. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, que representa al propietario durante la construcción de la edificación, bajo cuya responsabilidad se verifica que esta se adelante de acuerdo con todas las reglamentaciones correspondientes, siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizados por los diseñadores.

Se elimina xq en el estatuto no se define ninguna licencia… en la parte relativa a las licencias urbanísticas solo se enuncian.

25. **Líneas vitales**. Infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos, esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la sociedad.

26. **Licuación**. Respuesta de los suelos sometidos a vibraciones, en el cual estos se comportan como un fluido denso y no como una masa de suelo húmeda.

27. **Microzonificación sísmica**. División de una región o de un área urbana en zonas más pequeñas que presentan un cierto grado de similitud en la forma como se ven afectadas por los movimientos sísmicos, dadas las características de los estratos de suelo subyacente.

28. **Movimiento telúrico**. Movimiento de la corteza terrestre.

29. **Perfil de suelo**. Son los diferentes estratos de suelo existentes debajo del sitio de la edificación.

30. **Titular de la licencia**. Es la persona, natural o jurídica, a nombre de la cual se expide la licencia de construcción y quien contrata los diferentes profesionales que intervienen en el diseño, la construcción y la supervisión técnica de la estructura de la edificación y de los elementos no estructurales contemplados por esta ley y sus reglamentos.

31. **Revisor de los diseños**. Es el ingeniero civil diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos; o el arquitecto o ingeniero civil o mecánico que revisa los diseños de elementos no estructurales, para constatar que la edificación propuesta cumple con los requisitos exigidos en este título y sus reglamentos.

32. **Sello seco registrado**. Marca realzada que queda colocada sobre un plano de construcción y que reemplaza la firma del diseñador responsable de los diseños expresados en él. La marca que produce debe contener el nombre del profesional, su profesión y el número de la matrícula profesional. "La Comisión Asesora para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" determinará la entidad a cargo del registro.

33. **Sismo, temblor o terremoto**. Vibraciones de la corteza terrestre inducidas por el paso de ondas sísmicas provenientes de un lugar o zona donde han ocurrido movimientos súbitos de la corteza terrestre.

34. **Sismo de diseño**. Es la caracterización de los movimientos sísmicos mínimos que deben utilizarse en la realización del diseño sismorresistente.

35. **Sistema de resistencia sísmica**. Es aquella parte de la estructura que según el diseño, aporta la resistencia requerida para soportar los movimientos sísmicos de diseño.

36. **Solicitaciones**. Son las fuerzas u otras acciones que afectan la estructura debido al peso propio de la misma, de los elementos no estructurales, de sus ocupantes y sus posesiones, de efectos ambientales tales como el viento o el sismo, de los asentamientos diferenciales, y de los cambios dimensionales causados por vibraciones en la temperatura o efectos geológicos de los materiales. En general, corresponden a todo lo que pueda afectar la estructura.

37. **Supervisión técnica**. Se entiende por supervisión técnica la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador estructural. Así mismo, que los elementos no estructurales se construyan siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseña-

dor de los elementos no estructurales, de acuerdo con el grado de desempeño sísmico requerido.

La supervisión técnica puede ser realizada por el interventor, cuando a voluntad del titular de la licencia se contrate una interventoría de la construcción.

38. **Supervisión técnica continua**. Es aquella en la cual todas las labores de construcción se supervisan de una manera permanente.

39. **Supervisión técnica itinerante**. Es aquella en la cual el supervisor técnico visita la obra con la frecuencia necesaria para verificar que la construcción se está adelantando adecuadamente.

40. **Supervisor técnico**. Modificado por el artículo 3°, Ley 1229 de 2008. Es el profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, bajo cuya responsabilidad se realiza la supervisión técnica. Parte de las labores de supervisión puede ser delegada por el supervisor en personal técnico auxiliar, el cual trabajará bajo su dirección y su responsabilidad. La supervisión técnica puede ser realizada por el mismo profesional que efectúa la interventoría.

41. **Vulnerabilidad**. Es la cuantificación del potencial del mal comportamiento de una edificación con respecto a una solicitud.

42. **Zona de amenaza sísmica**. Son regiones del país donde la amenaza sísmica varía con respecto a otras.

Parágrafo 1°. Adicionado por el artículo 4°, Ley 1229 de 2008. Entiéndase por profesional en construcción en arquitectura e ingeniería, al profesional de nivel universitario cuya formación académica le habilita para:

a) Construir o materializar la construcción de todo tipo de proyecto civil o arquitectónico, tales como construcción de edificaciones, viviendas, vías, pavimentos, puentes, aeropuertos, acueductos, alcantarillados, oleoductos, gasoductos, poliductos, etc., que hayan sido previamente diseñados o calculados por arquitectos o ingenieros respectivamente;

b) Gestionar, planear, organizar, ejecutar, administrar y controlar (inspección, dirección de obra y/o interventoría), los diferentes procesos constructivos de los proyectos de obra civil o arquitectónica, utilizando las nuevas tecnologías y aplicando las normas constructivas vigentes, siempre y cuando el proyecto haya sido previamente calculado y diseñado por ingenieros civiles o arquitectos respectivamente;

c) Producir materiales para la construcción e investigar sobre nuevos sistemas constructivos, innovar tanto las técnicas como los procesos constructivos e implementar en el proceso constructivo normas y procesos ambientales;

d) Implementar, coordinar y asignar tareas derivadas de planes de mantenimiento constructivo, preventivo y correctivo;

e) Celebrar contratos públicos o privados cuyo objeto sea la materialización, gestión, planeación, organización, administración o control de proyectos arquitectónicos o civiles, tales como construcción de edificaciones, viviendas, vías, pavimentos, puentes, aeropuertos, acueductos, alcantarillados, oleoductos, gasoductos, poliductos, etc. y, en general, contratos que tengan que ver con la construcción de todo tipo de proyectos que hayan sido previamente diseñados o calculados por arquitectos o ingenieros respectivamente;

f) Gerencia de proyectos de construcción, programación de obras y proyectos, y elaboración y control de presupuestos de construcción;

g) Asesor sobre todo lo referente a la materialización de obras civiles o arquitectónicas;

h) Realizar estudios, trámites y expedición de licencias de urbanismo y construcción de proyectos que hayan sido previamente calculados y diseñados por ingenieros civiles o arquitectos respectivamente;

i) Desempeñar la docencia en el área de la construcción;

j) Elaboración de avalúos y peritazgos en materia de construcción a las edificaciones;

k) La demás que se ejerzan dentro del campo de la profesión del constructor.

Parágrafo 2°. Adicionado por el artículo 4°, Ley 1229 de 2008. Las facultades en "profesionales de la construcción en arquitectura e ingeniería" deberán cumplir con la misma intensidad horaria en sismorresistencia que la establecida para la carrera profesional de ingeniería civil.

CAPÍTULO II

Diseño y construcción

SECCIÓN I

Responsabilidades

Artículo 222. *Responsabilidad de los diseños*. Para efectos de la asignación de las responsabilidades correspondientes deben consultarse las definiciones de constructor, diseñador arquitectónico, diseñador estructural, diseñador de los elementos no estructurales, ingeniero geotecnista, revisor de los diseños, propietario, interventor y supervisor técnico del artículo anterior.

Artículo 223. *Responsabilidad de los diseñadores*. La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de este título y las disposiciones que lo reglamenten, recae en los profesionales bajo cuya dirección se elaboran los diferentes diseños particulares.

Parágrafo 1°. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" establecerá el contenido mínimo de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños, así como sus especificaciones.

Parágrafo 2°. Todos los diseños deben ir firmados o rotulados con sello seco registrado por profesionales matriculados y facultados para este fin, que cumplan las calidades y requisitos indicados en este título, quienes obrarán como responsables.

Parágrafo 3°. Todos los diseños deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Artículo 224. *Sujeción de la construcción a los planos*. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de

estos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción o del curador urbano, según sea el caso.

Parágrafo. Todos los planos arquitectónicos y estructurales deben contemplar las normas sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

SECCIÓN II

Otros materiales y métodos alternos de diseño y construcción

Artículo 225. *Uso de materiales y métodos alternos*. Se permite el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos en este título y las normas que lo reglamenten, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 226. *Materiales alternos*. Se permite el uso de materiales estructurales no previstos en este título y las normas que lo reglamenten, mediante autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" en los términos del artículo 231 de la presente ley, sujeto al régimen de responsabilidades establecido en este título y las normas que lo reglamenten.

Artículo 227. *Métodos alternos de análisis y diseño*. Se permite el uso de métodos de análisis y diseño estructural diferentes a los prescritos en este título y las normas que lo reglamenten siempre y cuando el diseñador estructural presente evidencia que demuestre que la alternativa propuesta cumple con sus propósitos en cuanto a seguridad, durabilidad y resistencia especialmente sísmica, y además se sujete a uno de los procedimientos siguientes:

1. Presentar con los documentos necesarios para la obtención de la licencia de construcción de la edificación, la evidencia demostrativa y un memorial en el cual inequívocamente acepta la responsabilidad sobre las metodologías de análisis y diseño alternas.

2. Obtener una autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", que le permite su utilización, sujeto al régimen de responsabilidades establecido en este título y las normas que lo reglamenten.

Artículo 228. *Métodos alternos de construcción*. Se permite el uso de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, pero cuya metodología constructiva sea diferente a la prescrita por estos, siempre y cuando el diseñador estructural y el constructor presenten, en conjunto, un memorial en el cual inequívocamente aceptan las responsabilidades que se derivan de la metodología alterna de construcción.

Artículo 229. *Sistemas prefabricados*. Se permite el uso de sistemas de resistencia sísmicas que estén compuestos, total o parcialmente, por elementos prefabricados que no se encuentren contemplados en este título, siempre y cuando cumplan con uno de los procedimientos siguientes:

1. Utilizar los criterios de diseño sísmico presentados en el Título A de la reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263 de este Estatuto.

2. Obtener autorización previa de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 231 que le permita su utilización, la cual no exime del régimen de responsabilidades establecido en este título.

Artículo 230. *Otros sistemas, metodologías o materiales*. Cualquier sistema de diseño y construcción que haga referencia a los criterios y requisitos mínimos establecidos en este título y las normas reglamentarias del cual exista evidencia obtenida por uso, análisis o experimentación de que está capacitado para cumplir sus propósitos pero no reúne uno o más requisitos específicos previstos en este título y sus normas reglamentarias, podrá presentarse ante la dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de las licencias de construcción o del curador urbano, según sea el caso, acompañado de una autorización de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente, la cual no exime del régimen de responsabilidades establecido en este título.

Artículo 231. *Conceptos de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes*". Con base en la evidencia presentada sobre la idoneidad del sistema de resistencia sísmica y del alcance propuesto para su utilización, la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", emitirá conceptos sobre el uso de materiales, métodos y sistemas comprendidos en este título y sus normas reglamentarias.

CAPÍTULO III

Revisión de los diseños

Artículo 232. *Obligatoriedad*. El curador urbano o las oficinas o las dependencias distritales o municipales a cargo de la expedición de las licencias urbanísticas deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos en este título y las normas reglamentarias, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes mencionados en el capítulo II de este título.

Parágrafo. La revisión de los diseños puede ser realizada por el curador o por funcionarios de las oficinas o dependencias municipales o distritales encargadas de expedir las licencias de construcción; o bien a costo de quien solicita la licencia, con un profesional particular, calificado para tal fin de conformidad con los requisitos establecidos en la sección III del capítulo V de este título, diferente del diseñador o independiente laboralmente de él, el cual por medio de un memorial dirigido a las oficinas o dependencias mencionadas, indique el alcance de la revisión efectuada, el cumplimiento de las normas de la presente ley y sus decretos reglamentarios.

Artículo 233. *Alcance y procedimiento de la revisión*. El alcance y los procedimientos de revisión de los diseños serán definidos por la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", de conformidad con lo establecido en el artículo 259 de esta ley.

Artículo 234. *Idoneidad del revisor de los diseños*. La revisión de los diseños deberá efectuarse por profesionales que cumplan las calidades y requisitos indicados en la sección III del capítulo V de este título.

CAPÍTULO IV

Supervisión técnica de la construcción

Artículo 235. *Obligatoriedad*. La construcción de estructuras de edificaciones que tengan más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica de acuerdo con lo establecido en este capítulo y en los decretos reglamentarios correspondientes.

Parágrafo 1°. Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de la reglamentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263 de esta ley, siempre y cuando se trate de menos de quince (15) unidades de vivienda.

Parágrafo 2º. El diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrán exigir supervisión técnica en edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, independiente de su área, consignado este requisito en los planos estructurales o en el estudio geotécnico correspondiente.

Parágrafo 3º. El curador o las oficinas o dependencias distritales o municipales dentro de su jurisdicción de conformidad con lo señalado en el artículo 259 de la presente ley, podrán exonerar de la supervisión técnica a aquellas personas naturales o jurídicas que, demostrando su idoneidad, experiencia y solvencia moral y económica, establezcan sistemas de control de calidad total, bajo la dirección de un ingeniero civil que cumplan las calidades y requisitos exigidas en esta ley.

Artículo 236. *Edificaciones que no requieren supervisión técnica*. En aquellas edificaciones que, de conformidad con el artículo anterior, están exentas de supervisión técnica, el constructor tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales.

Artículo 237. *Edificaciones de atención a la comunidad*. Las edificaciones de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a una supervisión técnica.

Artículo 238. *Alcance de la supervisión técnica*. El alcance, procedimientos y controles mínimos de la supervisión técnica serán establecidos en el Título I de la reglamentación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263 de esta ley, definiendo grados de supervisión diferenciales, según la importancia, área, altura o grupo de uso de las edificaciones.

Artículo 239. *Calidades de supervisor técnico*. El supervisor técnico debe ser un profesional que reúna las calidades exigidas en la Sección V del Capítulo V del presente título. El profesional podrá, bajo su responsabilidad, delegar en personal no profesional algunas de las labores de la supervisión.

La supervisión técnica forma parte de la interventoría y puede ser realizada por un profesional diferente al interventor.

CAPÍTULO V

Profesionales

SECCIÓN I

Calidades y requisitos

Artículo 240. *Calidades*. Los profesionales que realicen labores de diseño estructural y de elementos no estructurales, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, dirección y supervisión técnica de la construcción, deben reunir las calidades que se indican en el presente Capítulo.

Artículo 241. *Acreditación de la experiencia e idoneidad*. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", de conformidad con lo señalado en el artículo 259, podrá establecer los mecanismos y procedimientos por medio de los cuales se demuestre la experiencia profesional, idoneidad o el conocimiento de este Título y sus reglamentos, de los diferentes profesionales que realicen las labores indicadas en el artículo anterior.

Parágrafo. La acreditación obtenida de conformidad con este artículo tendrá vigencia en todo el territorio nacional.

Artículo 242. *Alcance y ejecución de las labores profesionales*. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" establecerá el alcance y procedimiento de ejecución de las labores indicadas en el presente capítulo, de acuerdo con la importancia, área, altura, complejidad o grupo de uso de las edificaciones.

SECCIÓN II

Diseñadores

Artículo 243. *Diseñadores*. El diseñador debe ser un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, y un arquitecto o ingeniero civil o mecánico en el caso de diseños de elementos no estructurales.

En todos los casos deberán tener matrícula profesional y acreditar ante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", los requisitos de experiencia e idoneidad que se señalan en las siguientes disposiciones.

Artículo 244. *Experiencia de los diseñadores estructurales*. Los diseñadores estructurales deben acreditar estudios de posgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras.

Artículo 245. *Experiencia de los ingenieros geotecnistas*. Los profesionales que realicen los estudios geotécnicos deben poseer una experiencia mayor de cinco (5) años en diseño geotécnico de fundaciones, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, o acreditar estudios de posgrado en el área de geotécnica.

Artículo 246. *Experiencia de los diseñadores de elementos no estructurales*. Los diseñadores de elementos no estructurales deben poseer una experiencia mayor de tres (3) años de ejercicio, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades, tales como diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de posgrado en el área de estructuras o ingeniería sísmica.

SECCIÓN III

Revisores de diseños

Artículo 247. *Revisores de diseños*. El revisor debe ser un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos y un arquitecto

o ingeniero civil o mecánico en el caso de diseños de elementos no estructurales.

En todos los casos deberán tener matrícula profesional y acreditar ante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", los de experiencia e idoneidad que se señalan en el siguiente artículo.

Artículo 248. *Experiencia*. El revisor de los diseños debe acreditar una experiencia mayor de cinco (5) años de ejercicio profesional, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades tales como diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, construcción, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de posgrado en el área de estructuras, geotécnica o ingeniería sísmica.

Artículo 249. *Independencia.* El revisor de diseños debe ser laboralmente independiente de quien los realiza.

SECCIÓN IV

Directores de construcción

Artículo 250. *Directores de construcción*. El director de construcción debe ser un ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería, o ingeniero mecánico en el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, poseer matrícula profesional y acreditar ante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" los requisitos de experiencia establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 251. *Experiencia.* El director de construcción debe acreditar una experiencia mayor de tres (3) años de ejercicio, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades, tales como construcción, diseño estructural, diseño de elementos no estructurales, trabajos geotécnicos, interventoría o supervisión técnica, o acreditar estudios de postgrado en el área de construcción, estructuras, geotécnica o ingeniería sísmica.

SECCIÓN V

Supervisores técnicos

Artículo 252. *Supervisores técnicos*. El supervisor técnico debe ser ingeniero civil, arquitecto o constructor de arquitectura e ingeniería. Solo para el caso de estructuras metálicas podrá ser ingeniero mecánico.

Deberá poseer matrícula profesional y acreditar ante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", los requisitos de experiencia e idoneidad establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 253. *Experiencia.* El supervisor técnico debe poseer una experiencia mayor de cinco (5) años de ejercicio contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades tales como diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica.

Artículo 254. *Independencia*. El supervisor técnico debe ser laboralmente independiente del constructor de la estructura o de los elementos no estructurales.

Artículo 255. *Personal auxiliar profesional y no profesional*. Las calificaciones y experiencia requeridas del personal profesional y no profesional, como los inspectores, controladores y técnicos, se dejan a juicio del supervisor técnico pero deben ser conmensurables con las labores que se les encomienden, el tamaño, importancia y dificultad de la obra.

CAPÍTULO VI

Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes

Artículo 256. *Comisión Asesora Permanente*. Créase la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" del Gobierno Nacional, para la interpretación y aplicación de las normas sobre construcciones sismorresistentes, la cual estará adscrita al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y formará parte del Sistema Nacional para la Atención y Prevención de Desastres.

Artículo 257. *Integración de la Comisión*. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes" estará integrada así:

1. Un representante de la Presidencia de la República.

2. Un representante del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

3. Un representante del Ministerio de Transporte.

4. El representante legal del Instituto de Investigaciones en Geociencia, Minería y Química, Ingeominas, o su delegado.

5. El Presidente de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, AIS, o su delegado, quien actuará como secretario de la comisión.

6. El Presidente de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, SIC, o su delegado.

7. El Presidente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, SCA, o su delegado.

8. El Presidente de la Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural, ACIES, o su delegado.

9. Un representante de las organizaciones gremiales relacionadas con la industria de la construcción.

10. El Presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción, Camacol, o su delegado, y

11. Un delegado del Comité Consultivo Nacional, según la Ley 361 de 1997.

Parágrafo 1°. Para efectos de designar o reemplazar al representante de las organizaciones gremiales, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial convocará a través de un medio de amplia circulación a las organizaciones civiles que, según su objeto, estén llamadas a participar en la elección o reemplazo, para que en el término de quince (15) días contados a partir de la convocatoria, se efectúe una asamblea general en la cual las organizaciones proceden a elegir, mediante mecanismos democráticos fijados por ellas en dicha asamblea, su representante. El mandato del representante podrá ser revocado acudiendo a los mismos mecanismos que sirvieron para su elección.

Parágrafo 2°. Los miembros de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes que la integran como representantes de las entidades serán designados para períodos de un (1) año y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Artículo 258. *Funciones*. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", tendrán las siguientes funciones:

1. Atender y absolver las consultas que le formulen las entidades oficiales y los particulares.

2. Dirigir y supervigilar las investigaciones que se lleven a cabo sobre aspectos relacionados con el presente título y su desarrollo.

3. Enviar las comisiones de estudio que considere necesarias a las zonas del país que se vean afectadas por sismos o movimientos telúricos y publicar los resultados de tales estudios.

4. Coordinar y realizar seminarios y cursos de actualización sobre las normas de construcción sismorresistentes.

5. Orientar y asesorar la elaboración de estudios de microzonificación sísmica y fijar los alcances de los mismos.

6. Coordinar las investigaciones sobre las causas de fallas de estructuras y emitir conceptos sobre la aplicación de las normas de construcciones sismorresistentes.

7. Servir de Órgano Consultivo del Gobierno Nacional para efectos de sugerir las actualizaciones en los aspectos técnicos que demande el desarrollo de las normas sobre construcciones sismorresistentes.

8. Fijar dentro del alcance del presente Título, los procedimientos por medio de los cuales, periódicamente, se acrediten la experiencia, cualidades y conocimientos que deben tener los profesionales que realicen los diseños, su revisión, la construcción y su supervisión técnica, además mantener un registro de aquellos profesionales que hayan acreditado las cualidades y conocimientos correspondientes.

9. Nombrar delegado ad honorem ante instituciones nacionales y extranjeras que traten temas afines con el alcance y propósito de la presente ley y sus desarrollos.

10. Las demás que le fije la ley.

11. Las que le asigne el Gobierno Nacional, según su competencia.

Parágrafo. La Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes será un cuerpo exclusivamente consultivo del Gobierno Nacional y no podrá asumir funciones que invadan la competencia constitucional que tienen los distritos y municipios en materia de vigilancia y control de las actividades relacionadas con la construcción.

Artículo 259. *Atribuciones Especiales*. La "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", podrá establecer detalladamente el alcance y procedimiento de ejecución de las labores profesionales que se señalan a continuación, según la importancia, área, altura o grupo de uso de las edificaciones:

1. Diseño estructural.

2. Estudios geotécnicos.

3. Diseño de elementos no estructurales.

4. Revisión de los diseños y estudios.

5. Dirección de la construcción y.

6. Supervisión técnica de la construcción.

Parágrafo 1°. La Comisión podrá fijar los procedimientos por medio de los cuales se establezcan la idoneidad, experiencia profesional y conocimiento de las normas sobre construcciones sismorresistentes, que deben tener los profesionales y el personal auxiliar que desarrolle las mencionadas labores, con la periodicidad que estime conveniente.

Parágrafo 2°. La Comisión podrá establecer los procedimientos para fijar los honorarios mínimos que se utilicen para retribuir las labores mencionadas, cuando no se trate de servidores públicos.

Artículo 260. *Convenios*. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, previo concepto de la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes", podrá celebrar convenios con universidades, asociaciones o sociedades profesionales y gremiales, u otros organismos privados o públicos de reconocida idoneidad, con el objeto de realizar o supervisar las pruebas de que tratan el artículo anterior y el Capítulo V del presente Título.

Dentro de estos convenios, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial se reservará el derecho de fijar los valores máximos que las instituciones puedan cobrar a los interesados por la realización o supervisión de las pruebas.

Artículo 261. *Personal Auxiliar de la Comisión*. El Gobierno Nacional proveerá el personal auxiliar temporal que demanden las labores ocasionales de la Comisión, a través del Fondo Nacional de Calamidades.

CAPÍTULO VI

Potestad Reglamentaria

SECCIÓN I

Decretos Reglamentarios

Artículo 262. *Decretos Reglamentarios*. El Gobierno Nacional deberá expedir los decretos reglamentarios que establezcan los requisitos de carácter técnico y científico que resulten pertinentes para cumplir con el objeto del presente Título, de acuerdo con el alcance y temario señalado en la siguiente sección.

SECCIÓN II

Alcance y Temario Técnico y Científico

Artículo 263. *Alcance y Temario Técnico y Científico*. La reglamentación que se expida en ejercicio de la facultad del artículo anterior debe ceñirse a la división temática, alcance y temario técnico y científico indicados en los artículos siguientes.

Parágrafo. El conjunto de decretos reglamentarios que contengan los requisitos de carácter técnico y científico del presente Título deben contener en su encabezamiento la sigla NSR, acompañada por los dos últimos dígitos del año de expedición, separados de la sigla por medio de un guión.

Artículo 264. *Temática*. Los requisitos de carácter técnico y científico deben dividirse temáticamente en títulos de la siguiente manera:

T Í T U L O A. Requisitos generales de diseño y construcción sismorresistente.

T Í T U L O B. Cargas

T Í T U L O C. Concreto estructural

T Í T U L O D. Mampostería estructural

T Í T U L O E. Casas de uno y dos pisos

T Í T U L O F. Estructuras metálicas

T Í T U L O G. Estructuras de madera

T Í T U L O H. Estudios geotécnicos

T Í T U L O I. Supervisión técnica

T Í T U L O J. Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones

T Í T U L O K. Otros requisitos complementarios

Artículo 265. *Alcance y contenido mínimo*. Los títulos enumerados en el artículo anterior deben contener, como mínimo, el siguiente alcance y contenido científico y técnico:

A) Título A. **Requisitos generales de diseño y construcción sismorresistente.**

Debe contener como mínimo los siguientes temas:

1. Procedimientos de diseño sismorresistente de edificaciones en general.

2. Procedimientos de diseño sismorresistente de edificaciones indispensables.

3. Procedimientos de diseño sismorresistente de casas de uno y dos pisos cubiertas por el Título E.

4. Definición de los movimientos sísmicos de diseño.

5. Zonificación de amenaza sísmica dentro del territorio nacional.

6. Procedimientos de obtención de los efectos sísmicos locales.

7. Definición de los grupos de uso de las edificaciones.

8. Requisitos mínimos para la elaboración de estudios de microzonificación sísmica.

9. Definición de los requisitos generales de diseño sismorresistente de acuerdo con los diferentes sistemas estructurales de resistencia sísmica, su capacidad de disipación de energía en el rango inelástico de los sistemas estructurales y los materiales que los componen, la configuración del sistema de resistencia sísmica incluyendo las características de regularidad e irregularidad y la combinación de diferentes sistemas. Los métodos de análisis permitidos, los procedimientos para la aplicación de las fuerzas sísmicas de diseño.

10. Los métodos de obtención de las fuerzas sísmicas de diseño de la estructura.

11. Los requisitos de deriva que deben cumplir las edificaciones y los procedimientos para determinarla.

12. Los efectos de interacción suelo-estructura.

13. El efecto sísmico sobre elementos estructurales que no hacen parte del sistema de resistencia sísmica.

14. Los requisitos sísmicos que deben cumplir los elementos no estructurales de acuerdo con el grado de desempeño sísmico que se requiera en función del uso de la edificación.

15. Los criterios y procedimientos para poder adicionar, modificar o remodelar edificaciones construidas antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997.

16. Los procedimientos para evaluar la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones existentes antes de la vigencia de la Ley 400 de 1997.

17. La instrumentación sísmica que deba colocarse en edificaciones que por su tamaño, importancia y localización la ameriten.

18. Los requisitos sísmicos especiales que deben cumplir las edificaciones indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo.

19. Las definiciones y nomenclatura de los términos técnicos y matemáticos empleados, y

20. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de la ley con respecto a las características de sismorresistencia de las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

B) Título B. **Cargas**. Debe contener los requisitos mínimos que deben cumplir las edificaciones en lo que respecta a cargas, fuerzas y solicitaciones diferentes a las fuerzas o efectos que imponen el sismo, tales como:

1. Requisitos de seguridad, funcionamientos a través de una rigidez adecuada, los efectos de deformaciones impuestas y los métodos de análisis para el efecto.

2. Requisitos de unidad e integridad estructural.

3. Procedimientos para combinar los diferentes efectos de cargas y fuerzas, incluyendo las fuerzas y efectos sísmicos, con el fin de determinar los efectos críticos.

4. La definición y procedimientos para obtener las cargas muertas.

5. La definición y procedimientos para obtener las cargas vivas mínimas.

6. La definición y procedimientos para obtener empujes de tierra y presión hidrostática.

7. La definición y procedimientos para obtener las fuerzas de viento que actúan sobre las edificaciones y la zonificación de amenaza eólica del territorio nacional que deben emplearse, y

8. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el objeto de la ley con respecto a las cargas, fuerzas y solicitaciones diferentes a las fuerzas o efectos que impone el sismo a las edificaciones cubiertas por el alcance de ella.

C) Título C. **Concreto estructural**. Debe contener los requisitos mínimos que se deben cumplir en el diseño y construcción de estructuras de concreto estructural y sus elementos. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos de concreto estructural.

2. Requerimientos mínimos de capacidad de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos de concreto estructural, para efectos de su diseño sismorresistente, y su utilización en las diferentes zonas de amenaza sísmica.

3. Los requisitos especiales de supervisión técnica para estructuras de concreto estructural.

4. Las definiciones de términos técnicos, científicos y matemáticos empleados en el título.

5. Las características de los materiales que puedan emplearse en las construcciones de concreto reforzado, las normas técnicas complementarias que los definen y los ensayos que deben utilizarse antes y durante la construcción para comprobar su calidad.

6. Requisitos de durabilidad de las estructuras de concreto estructural.

7. Requisitos respecto de la calidad del concreto, su mezclado y colocación.

8. Requisitos para las formaletas, tuberías embebidas y juntas de construcción.

9. Requisitos acerca de los detalles del refuerzo a emplear.

10. Definición de los procedimientos de análisis y diseño de las estructuras de concreto estructural.

11. Definición de los requisitos de resistencia y de servicio.

12. Disposiciones para el diseño de elementos sometidos a flexión, fuerza axial o flexión y fuerza axial combinadas.

13. Disposiciones para el diseño de elementos sometidos a esfuerzos cortantes y torsión.

14. Requisitos para establecer las características de desarrollo, anclaje y empalmes del acero de refuerzo.

15. Disposiciones para el diseño de losas de concreto estructural que trabajen en una y dos direcciones.

16. Requisitos para el diseño de muros estructurales de concreto.

17. Disposiciones para el diseño de fundaciones o cimentaciones de concreto estructural.

18. Requisitos para el diseño y construcción de estructuras de concreto prefabricado.

19. Requisitos para el diseño y construcción de elementos compuestos de concreto que trabajen a flexión.

20. Disposiciones para el diseño y construcción de elementos de concreto preesforzado, tanto pretensado como postensado.

21. Requisitos para las pruebas de carga de estructuras de concreto estructural.

22. Disposiciones para el diseño y construcción de tanques y compartimientos estancos de concreto estructural

23. Requisitos de diseño para las diferentes capacidades de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos de concreto estructural, para efectos de su diseño sismorresistente.

24. Disposiciones para el diseño y construcción de elementos de concreto simple, y

25. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el objeto de la ley con respecto a las estructuras de concreto estructural, y sus elementos, empleadas en las edificaciones cubiertas por el alcance de ella.

D) Título D. **Mampostería estructural**. Debe contener los requisitos mínimos que se deben cumplir en el diseño y construcción de estructuras de mampostería estructural y sus elementos. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos de mampostería estructural.

2. Requerimientos mínimos de capacidad de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos de mampostería estructural, para efectos de su diseño sismorresistente, y su utilización en las diferentes zonas de amenaza sísmica.

3. Los requisitos especiales de supervisión técnica para estructura de mampostería estructural.

4. Las definiciones de los términos técnicos, científicos y matemáticos empleados en el título.

5. Clasificación de los diferentes tipos de mampostería estructural y las restricciones en su utilización.

6. Las características de los materiales que pueden emplearse en las construcciones de mampostería estructural, las normas técnicas complementarias que los definen y los ensayos que deben utilizarse antes y durante la construcción para comprobar su calidad.

7. Requisitos respecto a la construcción de la mampostería estructural.

8. Definición de los procedimientos de análisis y diseño de las estructuras de mampostería estructural, incluyendo las disposiciones para el diseño de la fundación de estructuras de mampostería.

9. Requisitos acerca de los detalles del refuerzo a emplear.

10. Requisitos particulares de cada uno de los tipos de mampostería estructural.

11. Disposiciones para el diseño y construcción de elementos de mampostería simple, y

12. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de la ley, con respecto a las estructuras de mampostería estructural, y sus elementos, empleadas en las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

E) Título E. **Casas de uno y dos pisos**. Debe contener requisitos que simplifiquen el diseño y construcción de edificaciones de uno y dos pisos destinadas a vivienda unifamiliar, con el fin de que tengan un comportamiento adecuado ante las ocurrencias de eventos sísmicos y otras solicitaciones diferentes al sismo. Debe, incluir, como mínimo los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos contenidos en el Título.

2. Criterios básicos de planeamiento estructural para este tipo de edificaciones.

3. Requisitos para la disposición y construcción de muros estructurales, incluyendo los requisitos para los materiales empleados.

4. Disposiciones para los elementos de confinamiento que deben emplearse en estas construcciones.

5. Requisitos para las losas de entrepiso, cubierta, muros divisorios y parapetos que se empleen.

6. Disposiciones para las cimentaciones de estas construcciones.

7. Requisitos generales de construcción y supervisión técnica, cuando esta última se requiera.

8. Nomenclatura de los términos técnicos empleados, y

9. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de la ley con respecto a las estructuras de edificaciones de uno y dos pisos destinadas a vivienda unifamiliar, cubierta por el alcance de la presente ley y sus reglamentos

F) Título F. **Estructuras metálicas**. Debe contener los requisitos mínimos que se deben cumplir en el diseño y construcción de estructuras metálicas y sus elementos. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos para estructuras metálicas.

2. Requerimientos mínimos de capacidad de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos estructurales metálicos, para efectos de su diseño sismorresistente y su utilización en las diferentes zonas de amenaza sísmica.

3. Los requisitos especiales de supervisión técnica para estructuras metálicas.

4. Las definiciones de los términos técnicos, científicos y matemáticos empleados en el título.

5. Las características de los materiales que pueden emplearse en las estructuras metálicas, las normas técnicas complementarias que los definen y los ensayos que deben utilizarse antes y durante la construcción para comprobar su calidad.

6. Clasificación de los diferentes tipos de estructura metálica y las restricciones en su utilización.

7. Definición de los procedimientos de análisis y diseño para los diferentes tipos de estructura metálica.

8. Definición de los requisitos de resistencia y de servicio.

9. Disposiciones para el diseño de estructura hechas con perfiles laminados, sus miembros estructurales y sus conexiones y uniones.

10. Disposiciones para el diseño de miembros estructurales de acero formados en frío y sus conexiones y uniones.

11. Disposiciones para el diseño de miembros estructurales de aluminio estructural y sus conexiones y uniones.

12. Disposiciones para el diseño de conexiones y anclajes a las fundiciones de las estructuras metálicas.

13. Requisitos de diseño para las diferentes capacidades de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos de las estructuras metálicas, para efectos de su diseño sismorresistente, y

14. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de la ley con respecto a las estructuras metálicas, y sus elementos, empleadas en las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley, y sus reglamentos.

G) Título G. **Estructuras de madera**. Debe contener los requisitos mínimos que se deben cumplir en el diseño y construcción de estructuras de maderas y sus elementos. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicación de los requisitos para estructura de madera.

2. Requerimientos mínimos de capacidad de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos estructurales de madera, para efectos de su diseño sismorresistente y su utilización en las diferentes zonas de amenaza sísmica.

3. Los requisitos especiales de supervisión técnica para estructuras de madera.

4. Las definiciones de los términos técnicos, científicos y matemáticos empleados en el título.

5. Las características de los materiales que pueden emplearse en las estructuras de madera, las normas técnicas complementarias que los definen y los ensayos que deben utilizarse antes y durante la construcción para comprobar su calidad.

6. Disposiciones acerca del aserrado de la madera para construcción.

7. Clasificación de los diferentes tipos de estructuras de madera y las restricciones en su utilización.

8. Definición de los procedimientos de análisis y diseños para los diferentes tipos de madera, y sus conexiones y uniones.

9. Definición de los requisitos de resistencia y de servicio.

10. Disposiciones para el diseño de las conexiones y anclajes a las fundaciones de las estructuras de madera.

11. Disposiciones para la preparación, fabricación, construcción, montaje y mantenimiento de elementos de madera estructural.

12. Requisitos de diseño para las diferentes capacidades de disipación de energía en el rango inelástico de los elementos de las estructuras de madera, para efectos de su diseño sismorresistente, y

13. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de la ley con respecto a las estructuras de maderas, y sus elementos, empleadas en las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

H) Título H. **Estudios geotécnicos**. Debe contener los requisitos mínimos para la elaboración de estudios geotécnicos. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos para estudios geotécnicos.

2. Definición de los diferentes tipos de estudios geotécnicos.

3. Requisitos para la investigación del subsuelo.

4. Procedimientos para el análisis de la información proveniente de la investigación del subsuelo.

5. Requisitos para la elaboración de las recomendaciones de diseño y construcción de excavaciones, estructuras de contención y cimentación de las edificaciones.

6. Requisitos para las consideraciones sísmicas relacionadas con los aspectos geotécnicos que afecten el comportamiento de la edificación, y

7. Todos los demás temas técnicos necesarios para cumplir el propósito de la ley con respecto a los aspectos geotécnicos que afecten las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

I) Título I. **Supervisión técnica**. Debe contener los requisitos mínimos para el ejercicio de las labores de supervisión técnica. Debe incluir, como mínimo los siguientes temas:

1. Aplicabilidad de los requisitos para supervisión técnica.

2. Alcance detallado de las labores de supervisión técnica.

3. Documentación y registro de las labores de supervisión técnica.

4. Controles exigidos al supervisor técnico, y

5. Todos los demás temas técnicos y científicos necesarios para cumplir el propósito de esta ley con respecto a la supervisión técnica de las edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

J) Título J. **Requisitos de protección contra el fuego en edificaciones**. Debe contener los requisitos mínimos de protección contra el fuego de edificaciones. Debe incluir, como mínimo, los siguientes temas:

1. Alcance y aplicabilidad de los requisitos de protección contra el fuego.

2. Las definiciones de los términos técnicos, científicos y matemáticos empleados en el título.

3. Definición de las categorías de las edificaciones con respecto a su riesgo de combustión y mayor peligrosidad para la vida como consecuencia de un incendio.

4. Definición del procedimiento para la determinación del potencial combustible.

5. Procedimientos para establecer la resistencia requerida al fuego.

6. Todos los demás temas técnicos y científicos para cumplir el propósito de esta ley con respecto a la protección contra el fuego en edificaciones cubiertas por el alcance de la presente Ley y sus reglamentos.

K) Título K. **Otros requisitos complementarios**. Puede contener otros requisitos, de carácter técnico y científico, adicionales a los contenidos en los Títulos de la A la J de la reglamentación de la presente ley, y que matemáticamente no concuerden con ellos, necesarios para cumplir el propósito de la ley en lo que respecta a la protección de la vida, en edificaciones cubiertas por el alcance de la presente ley y sus reglamentos.

Puede incluir, sin limitarse a ellos, los siguientes temas:

1. Procedimientos para la declaración de edificaciones no habitables o inseguras.

2. Certificados de permiso de ocupación.

3. Requisitos especiales para escaleras y medios de evacuación.

4. Requisitos especiales para instalaciones hidráulicas y sanitarias.

5. Requisitos especiales para instalaciones eléctricas.

6. Requisitos especiales para instalaciones mecánicas.

7. Requisitos especiales para instalaciones de gas domiciliario.

8. Requisitos especiales para parqueaderos y estacionamientos.

9. Requisitos especiales para teatros, auditorios y estadios.

10. Requisitos especiales para ascensores, montacargas y escaleras mecánicas.

11. Requisitos especiales para el acceso y evacuación de discapacitados.

12. Requisitos especiales para vidrios, puertas, divisiones, marquesinas y fachadas en vidrio.

13. Requisitos especiales para el aislamiento del ruido.

14. Requisitos especiales para chimeneas.

15. Requisitos especiales para la protección de transeúntes durante la construcción o demolición de edificaciones.

16. Requisitos especiales para la excavación y el relleno previo y durante la construcción.

17. Requisitos para edificaciones sísmicamente aislados en su base.

18. Requisitos de impermeabilidad y protección de la humedad, y

19. Otros.

Artículo 266. *Actualizaciones de los Aspectos Técnicos y Científicos de la Ley*. Facúltese al Gobierno Nacional para que, previo el visto favorable de la Comisión Permanente creada a través de la presente ley, y por medio de decretos reglamentarios proceda a efectuar las actualizaciones en los aspectos técnicos y científicos que demande el desarrollo de la presente ley y sus reglamentos, y que resulten pertinentes para los propósitos en ella indicados y al alcance de la misma.

CAPÍTULO X

Responsabilidades y sanciones

Artículo 267. *Profesionales y funcionarios*. Los profesionales que adelanten o permitan la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones previstas en la presente ley y sus reglamentos, incurrirán en violación del Código de Ética Profesional y podrán ser sancionados por los Consejos Profesionales o los Colegios Profesionales correspondientes, o aquel del cual dependan, con la suspensión o la cancelación de la matrícula profesional, según sea el caso, en la forma prevista en la ley, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Parágrafo. En igual sanción incurrirán los profesionales de las dependencias oficiales que autoricen de cualquier forma la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de la presente ley y sus reglamentos. Además, tales funcionarios, y aquellos que sin tener la condición de ingeniero o arquitecto, las autoricen, incurrirán en causal de mala conducta, sanción de suspensión o destitución, según sea el caso, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 268. *Constructores y propietarios*. Los constructores o titulares de la licencia que adelanten o autoricen la realización de obras de construcción sin sujetarse a las prescripciones, normas y disposiciones de esta ley y sus reglamentos, serán sancionados con multas de un (1) salario mínimo mensual por cada 200 metros cuadrados de área construida de la edificación, por cada mes o fracción de él, que transcurra sin que haya tomado las medidas correctivas o la demolición de la construcción o la porción de ella que viole lo establecido en la presente ley y sus reglamentos. Estas multas serán exigibles por la jurisdicción coactiva. Lo anterior, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales a que hayan lugar.

CAPÍTULO IX

Otras disposiciones aplicables a las construcciones sismorresistentes

Artículo 269. *Construcciones preexistentes a la vigencia de la ley*. Las edificaciones preexistentes a la vigencia de la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos, que por medio de una intervención como la habrá de consagrar el Título A de la reglamentación, se actualicen y ajusten a sus requisitos, podrán ser eximidas del pago del impuesto de expedición de licencia de remodelación y de los impuestos prediales, por un lapso definido por la autoridad distrital o municipal competente.

Artículo 270. *Actualización de las edificaciones indispensables*. A las construcciones existentes cuyo uso las clasifique como edificaciones indispensables y de atención a la comunidad, localizada en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia, se les debe evaluar su vulnerabilidad sísmica, de acuerdo con los procedimientos que habrá de incluir el Título A de la reglamentación.

Estas edificaciones deben ser intervenidas o reforzadas para llevarlas a un nivel de seguridad sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de acuerdo con los requisitos de la presente ley y sus reglamentos.

T Í T U L O XIV

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I

Planes de Movilidad

Artículo 271. *Planes de Movilidad.* Con el fin de dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte, entendiendo por estos el desplazamiento peatonal, en bicicleta o en otros medios no contaminantes, así como los sistemas de transporte público que funcionen con combustibles limpios, los municipios y distritos que deben adoptar Planes de Ordenamiento Territorial en los términos del literal a) del artículo 8° de la presente ley formularán y adoptarán Planes de Movilidad según los parámetros de que trata la presente ley.

Parágrafo. Los Ministerios de Minas y Energía, de la Protección Social, y de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, determinarán de manera conjunta cuáles son los combustibles limpios, teniendo como criterio fundamental su contenido de componentes nocivos para la salud y el medio ambiente. Entre los combustibles limpios estarán aquellos basados en el uso de energía solar, eólica, mecánica, así como el gas natural vehicular.

Artículo 272. Los Alcaldes de los municipios y distritos de que trata el artículo anterior adoptarán mediante decreto los Planes de Movilidad en concordancia con el nivel de prevalencia de las normas del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Los Planes de Movilidad deberán:

a) Identificar los componentes relacionados con la movilidad, incluidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, tales como los sistemas de transporte público, la estructura vial, red de ciclorrutas, la circulación peatonal y otros modos alternativos de transporte;

b) Articular los sistemas de movilidad con la estructura urbana propuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial. En especial, se debe diseñar una red peatonal y de ciclorrutas que complemente el sistema de transporte, y articule las zonas de producción, los equipamientos urbanos, las zonas de recreación y las zonas residenciales de la ciudad propuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial elaborará los estándares nacionales para el desarrollo de vivienda, equipamientos y espacios públicos necesarios para dicha articulación.

La articulación de la red peatonal con los distintos modos de transporte, deberá diseñarse de acuerdo con las normas vigentes de accesibilidad;

c) Reorganizar las rutas de transporte público y tráfico sobre ejes viales que permitan incrementar la movilidad y bajar los niveles de contaminación;

d) Crear zonas sin tráfico vehicular, las cuales serán áreas del territorio distrital o municipal, a las cuales únicamente podrán acceder quienes se desplacen a pie, en bicicleta, o en otros medios no contaminantes. Para dar cumplimiento a lo anterior, podrán habilitar vías ya existentes para el tránsito en los referidos modos alternativos de transporte, siempre y cuando se haga respetando las condiciones de seguridad en el tránsito de peatones y ciclistas;

e) Crear zonas de emisiones bajas, a las cuales únicamente podrán acceder quienes se desplacen a pie, en bicicleta o en otro medio no contaminante, así como en vehículos de transporte público de pasajeros siempre y cuando este se ajuste a todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, y funcione con combustibles limpios;

f) Incorporar un Plan Maestro de Parqueaderos, el cual deberá constituirse en una herramienta adicional para fomentar los desplazamientos en modos alternativos de transporte.

Parágrafo. Será potestativo de las autoridades locales determinar la obligatoriedad del uso de casco de seguridad en ciclorrutas y ciclovías. Para los menores de edad será obligatorio su uso. En todo caso, serán de obligatorio uso para la generalidad de la población los dispositivos reflectivos a que hace referencia el inciso 2 del artículo 95 de la Ley 769 de 2002, en horas nocturnas.

Artículo 273. Con el fin de garantizar la accesibilidad de todas las personas a las redes de movilidad y transitar por las mismas en condiciones adecuadas, en especial a las niñas, niños y personas que presenten algún tipo de discapacidad, las vías públicas que se construyan al interior del perímetro urbano a partir de la vigencia de esta ley, deben contemplar

la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, las calzadas, los separadores, los andenes, los sardineles, las zonas verdes y demás elementos que lo conforman, según lo establezca el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito y el Plan de Movilidad Propuesto.

Parágrafo 1°. Los Ministerios de Transporte y Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, determinarán las condiciones mínimas de los perfiles viales, para que las mismas puedan ser incluidas en los planes de movilidad de distritos y municipios con Planes de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2°. Como herramienta adicional a lo previsto en este artículo para el tránsito seguro de niñas y niños, las autoridades locales coordinarán operativos especiales en horas de ingreso y salida de colegios y escuelas, a efectos de procurar la seguridad y guía de aquellos, en sus desplazamientos. Los operativos especiales podrán implicar la restricción del tráfico vehicular en las zonas que la autoridad local considere pertinentes.

CAPÍTULO II

Espacio Público Urbano

Artículo 274. Entiéndase por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva; para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos domiciliarios; para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos; para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad; los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Artículo 275. El destino de los bienes de uso público incluidos en el Espacio Público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los Concejos o por la Asamblea del Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, por iniciativa del Alcalde municipal o distrital o del Gobernador del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 276. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el Espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos y la Asamblea del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.

Los aislamientos, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 277. *Los elementos constitutivos del Espacio Público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en la Constitución Política.* Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieron el interés público o la seguridad de los usuarios.

Artículo 278. *Restitución por detrimento causado al espacio público.* Cuando por motivo de la construcción de una obra pública se causare daño en detrimento en su uso al espacio público, la comunidad afectada tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causado por la misma.

Para dar cumplimiento a esta disposición, todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos, deberán contemplar como parte del costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar los daños causados al espacio público; y solo podrán liquidarse una vez se restablezca el espacio público afectado.

Parágrafo. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensa-

ciones de que trata el artículo 70 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

CAPÍTULO III

Renovación urbana

Artículo 279. *Planes de Renovación Urbana*. Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

Artículo 280. *Desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana*. Las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil.

CAPÍTULO IV

Legalización de asentamientos humanos

Artículo 281°. Los Concejos municipales y distritales y la Asamblea del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina podrán delegar en los alcaldes o en el gobernador la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

Artículo 282. *Legalización*. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 283. *Improcedencia de la legalización*. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del Artículo 43 de esta ley de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

Parágrafo. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia, en especial lo relacionado con las condiciones y procedimientos para llevar a cabo la legalización urbanística de asentamientos.

LIBRO TERCERO

VIVIENDA

T Í T U L O I

SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 284. Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la adquisición, financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las personas de derecho público y privado integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y los planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de políticas de vivienda de interés social.

Artículo 285. El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, ejercerá la dirección y coordinación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y formulará las políticas y los planes correspondientes con la asesoría del Consejo Superior de Vivienda de que trata el artículo 288 de la presente ley.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tendrá la competencia para formular y ejecutar la política nacional de vivienda de interés social en lo referente a zonas urbanas; la formulación y ejecución de políticas de vivienda de interés social rural, corresponderá al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

La Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ejercerá la Secretaría Técnica permanente del Consejo Superior de Vivienda y coordinará los organismos de planeación de las instituciones del Sistema para que cumplan sus funciones en forma armónica.

Artículo 286. Las entidades integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con las funciones que cumplan conformarán los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social, y de financiación, así:

a) El subsistema de fomento o ejecución estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, municipales, de los distritos especiales y de las áreas metropolitanas, y por las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las empresas privadas que fomenten, diseñen o ejecuten planes y programas de soluciones de vivienda de interés social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema El Fondo Nacional de Vivienda, las Cajas de Compensación Familiar, la Caja de Vivienda Militar, los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de que trata la

presente Ley y las entidades que prestan servicios públicos domiciliarios;

b) El Subsistema de Asistencia Técnica y de Promoción a la Organización Social estará conformado por los organismos nacionales, departamentales, y por las agremiaciones de las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las entidades privadas que prestan asistencia técnica y promueven la organización social. Entre otros, serán integrantes de este subsistema el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, el Centro Nacional de la Construcción, CENAC, las Cajas de Compensación Familiar, la Escuela Superior de Administración Pública, ESAP, las Universidades y los Centros de Investigación o Consultoría especializados en vivienda;

c) El Subsistema de Financiación estará conformado por las entidades que cumplan funciones de captación de ahorro, concesión, de créditos directos, otorgamientos de descuentos, redescuentos y subsidios, destinados al cumplimiento de los objetivos del Sistema. Entre otros, serán integrantes de este subsistema las instituciones de que trata el Artículo 463 de la presente ley, los departamentos, los municipios, la Financiera de Desarrollo Territorial, Findeter, el Banco Agrario, el Fondo Nacional de Ahorro, el Fondo Nacional de Vivienda y las Cajas de Compensación Familiar que participen de la gestión financiera del Sistema.

Artículo 287. En desarrollo del principio de coherencia, los Departamentos y las Administraciones Municipales, Distritales y las áreas metropolitanas coordinarán en sus respectivos territorios el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, a través de las entidades especializadas que en el actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda de Interés Social y reforma urbana.

CAPÍTULO I

Competencia del Gobierno Nacional en materia de vivienda

SECCIÓN I

Consejo Superior de Vivienda

Artículo 288. *Consejo Superior de Vivienda*. Créase el Consejo Superior de Vivienda, como organismo asesor del Gobierno Nacional en todos aquellos aspectos que se relacionen con la vivienda.

1. El Consejo estará conformado así:

1.1. El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado, quien lo presidirá.

1.2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.

1.3. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.

1.4. El Superintendente Financiero o su delegado.

1.5. El Superintendente de Sociedades o su delegado.

1.6. El Superintendente de Subsidio Familiar o su delegado.

1.7. Un representante de las organizaciones populares de vivienda.

1.8. Un representante de los constructores.

1.9. Un representante de los establecimientos de crédito.

1.10. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

1.11. Un representante de los trabajadores, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

1.12. Un representante de las Cajas de Compensación Familiar, elegido por el Consejo Superior de Subsidio Familiar.

1.13. Un representante del sector inmobiliario nacional, elegido de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

2. El Consejo Superior de Vivienda se reunirá como mínimo dos veces al año y tendrá las siguientes funciones:

2.1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación y ejecución de la Política de Vivienda, particularmente la de interés social.

2.2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas, tasas.

2.3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.

2.4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo, consagrado en la presente ley.

2.5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.

2.6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.

2.7. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.

2.8. Recomendar los seguros y riesgos que deban tener los activos que se financien.

2.9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.

2.10. Presentar anualmente al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.

2.11. Las demás que le asigne la ley.

Parágrafo. La Secretaría Técnica del Consejo Superior de Vivienda será ejercida en forma permanente por la Dirección del Sistema Habitacional del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, de conformidad con lo señalado en el artículo 256 de la presente ley.

SECCIÓN II

Fondo Nacional de Vivienda

Artículo 289. *Creación, naturaleza jurídica y jurisdicción*. El Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, es un fondo con personería jurídica, patrimo-

nio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia; sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden nacional y estará adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Para todos los efectos el Fondo desarrollará sus actividades dentro del mismo ámbito de jurisdicción del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como sede la ciudad de Bogotá D. C., y no podrá organizar seccionales o regionales para el ejercicio de sus funciones.

Artículo 290. *Objetivos*. El Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, tendrá como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social, administrando los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda.

Artículo 291. *Funciones del Fonvivienda*. Las funciones del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, serán las siguientes:

1. Administrar los recursos de que trata el artículo 297 la presente ley, con criterios de descentralización territorial y en función de las necesidades habitacionales de la población.

2. Canalizar recursos provenientes del subsidio de vivienda en aquellos programas adelantados con participación de las entidades territoriales o a través de alianzas estratégicas y orientados a la provisión de soluciones de vivienda de interés social urbana a las poblaciones definidas por la política del Gobierno Nacional.

3. Coordinar acciones con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para el desarrollo de las políticas respectivas. En especial, coordinará con el Banco Agrario los planes de subsidio de vivienda con los programas de crédito y subsidio de esta entidad para vivienda rural o con las entidades que ejerzan esta función.

4. Coordinar sus actividades con las entidades del Sector Vivienda para la consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general con todas aquellas que puedan proveer información para este Sistema.

5. Apoyar al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en la formulación de las políticas de vivienda a través del Sistema Nacional de Información de Vivienda.

6. Transferir bienes, directamente o a través de entidades públicas o privadas, a título de subsidio en especie, o por cualquier otro mecanismo de inversión social, de conformidad con las diferentes modalidades que establezca y reglamente el Gobierno Nacional.

7. Diseñar, administrar, mantener, actualizar y custodiar el Sistema Nacional de Información de Vivienda, de acuerdo con las políticas señaladas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:

7.1 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener mecanismos de control y seguimiento financiero y físico de la política de vivienda, en particular, de la asignación de recursos del programa de Subsidio de Vivienda en un sistema de información integrado para este sector.

7.2 Diseñar, poner en funcionamiento y mantener los instrumentos para la obtención, sistematización, verificación y actualización de la información.

8. Asignar subsidios de vivienda de interés social bajo las diferentes modalidades de acuerdo con la normatividad vigente sobre la materia y con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional. Para el efecto, desarrollará a través de entidades públicas o privadas las siguientes actividades, entre otras:

8.1 Atender de manera continua la postulación de hogares para el subsidio de vivienda, a través de contratos de encargo de gestión u otros mecanismos.

8.2 Coordinar a las entidades encargadas de otorgar la elegibilidad de los proyectos de vivienda de interés de social, una vez seleccionadas por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta los parámetros sobre elegibilidad que este establezca.

8.3 Realizar interventorías, supervisiones y auditorías para verificar la correcta ejecución de los subsidios familiares de vivienda.

9. Adelantar las investigaciones e imponer las sanciones por incumplimiento de las condiciones de inversión de recursos de vivienda de interés social y vivienda de interés social prioritario, de conformidad con el reglamento y condiciones definidas por el Gobierno Nacional.

10. Ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para la habilitación de suelos urbanizados y el desarrollo de Macroproyectos de Vivienda de Interés Nacional de que trata la presente Ley.

11. Las demás que le señale la ley.

Artículo 292. *Dirección y administración*. La dirección y administración del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, estará a cargo de un Consejo Directivo y de un Director Ejecutivo, quien será su representante legal.

Artículo 293. *Integración y sesiones del Consejo Directivo*. El Consejo Directivo del Fonvivienda estará integrado de la siguiente manera:

- El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o su delegado, quien lo presidirá.

- El Ministro de Hacienda y Crédito Público, o su delegado.

- El Director del Departamento Nacional de Planeación, o su delegado.

- Dos miembros designados por el Presidente de la República.

El Director Ejecutivo del Fondo concurrirá a las sesiones del Consejo Directivo con voz pero sin voto y ejercerá las funciones de Secretaría Técnica, así mismo podrán asistir los funcionarios y demás personas que el Consejo Directivo invite a sus deliberaciones, con voz pero sin voto.

Parágrafo 1°. El Consejo Directivo se reunirá de manera ordinaria una vez trimestralmente convocado por el Director del Fondo y extraordinariamente cuando sea convocado por su Presidente o por el Director del Fondo.

Parágrafo 2°. El Consejo Directivo podrá sesionar y adoptar decisiones con la asistencia de tres (3) de sus miembros.

Parágrafo 3°. Cuando los miembros del Consejo Directivo designados por el Presidente de la República sean particulares, aunque ejerzan funciones públicas, no adquieren por ese solo hecho la calidad de empleados públicos. Su responsabilidad, lo mismo que sus incompatibilidades e inhabilidades, se regirán por las normas sobre la materia.

Artículo 294. *Funciones del Consejo Directivo.* Los miembros del Consejo Directivo deberán obrar consultando la política gubernamental del sector. Corresponde al Consejo Directivo:

1. Formular, a propuesta del representante legal, la política general del Fondo, los planes y programas que, conforme a la Ley Orgánica de Planeación y a la Ley Orgánica del Presupuesto deben proponerse para su incorporación a los planes sectoriales y a través de estos, al Plan Nacional de Desarrollo.

2. Formular, a propuesta del representante legal, la política de mejoramiento continuo del Fondo, así como los programas orientados a garantizar su desarrollo funcional.

3. Conocer de las evaluaciones trimestrales de ejecución del Fondo.

4. Definir las políticas y estrategias generales bajo las cuales operará el Fondo.

5. Evaluar el funcionamiento general del Fondo y adoptar las medidas que requiera para que su actividad se desarrolle conforme con las políticas generales del Gobierno Nacional.

6. Señalar los criterios generales para la ejecución de los recursos del Fondo y para el cumplimiento de los objetivos y funciones para el cual fue creado.

7. Estudiar y aprobar el anteproyecto de presupuesto anual del Fondo de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

8. Estudiar y aprobar las modificaciones al presupuesto de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

9. Estudiar y aprobar el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), de los recursos propios.

10. Definir los criterios para la contratación de auditorías externas.

11. Aprobar, adoptar y modificar su propio reglamento.

12. Las demás que le señale la ley.

Parágrafo. Los actos o decisiones del Consejo Directivo del Fondo en ejercicio de sus funciones se denominarán Acuerdos, que deberán llevar la firma del Presidente y del Secretario del Consejo Directivo, los cuales se numerarán en forma sucesiva con indicación del día, mes y año en que se expida y estarán bajo la custodia del Secretario del Consejo Directivo.

Artículo 295. Designación del Director Ejecutivo. El Director Ejecutivo será designado por el Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Artículo 296. *Funciones del Director Ejecutivo*. El Director Ejecutivo será el representante legal del Fondo y en particular le compete:

1. Dirigir, coordinar y controlar la ejecución de las funciones y programas del Fondo, de conformidad con las normas legales, y en especial, con lo dispuesto en el presente decreto y cumplir y hacer cumplir los reglamentos y decisiones del Consejo Directivo.

2. Administrar los recursos que constituyan el patrimonio de conformidad con los planes y programas del Fondo, las directrices del Consejo Directivo y las normas legales vigentes.

3. Dictar los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

4. Ejercer la representación judicial y extrajudicial del Fondo, para estos efectos podrá designar apoderados especiales para la mejor defensa de los intereses del Fondo.

5. Celebrar los contratos necesarios para el cumplimiento de los objetivos y funciones del Fondo, de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia.

6. Hacer el seguimiento a las apropiaciones, recaudos e inversión de los recursos y bienes del Fondo.

7. Presentar el anteproyecto de presupuesto del Fondo a consideración del Consejo Directivo.

8. Aprobar los manuales de procedimientos y los indicadores de gestión del Fondo.

9. Comprometer los recursos del Fondo, ordenar el gasto y el giro de los recursos.

10. Dirigir el personal que le sea asignado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial para el cumplimiento de las funciones del Fondo.

11. Rendir informes generales, específicos y trimestrales al Consejo Directivo sobre las actividades desarrolladas y la situación general de la entidad.

12. Rendir los informes de gestión requeridos por las autoridades de control, de acuerdo con la ley.

13. Dictar los actos administrativos relativos a la definición de políticas y reglamentos relacionados con la asignación y ejecución del subsidio de vivienda.

14 Las demás funciones que le señale la ley.

Parágrafo. Los actos y decisiones que tome el Director del Fondo en ejercicio de sus funciones se denominarán resoluciones que se numerarán en forma sucesiva con indicación del día, mes y año en que se expida.

Artículo 297. *Recursos y patrimonio*. Los recursos y el patrimonio del Fondo, estarán constituidos por los siguientes bienes:

1. Los aportes del Presupuesto General de la Nación que se le asignen.

2. Los recursos de crédito que contrate el Gobierno Nacional para el cumplimiento de los objetivos del Fondo.

3. Las donaciones públicas o privadas para el desarrollo de los objetivos del Fondo, previa incorpo-

ración al Presupuesto General de la Nación, cuando se trate de recursos en dinero.

4. Los aportes de cualquier clase provenientes de la Cooperación Internacional para el cumplimiento de los objetivos del Fondo.

5. Los recursos del presupuesto anual de los Fovis de las Cajas de Compensación Familiar para financiar el Sistema de Información del Subsidio equivalente a un aporte máximo del cero punto cinco por ciento (0.5%) y los aportes destinados para tal fin en las entidades otorgantes del Subsidio de Vivienda.

6. Los recursos originados en la comercialización de bases de datos e información así como las tarifas por la prestación de servicios.

7. Los demás que obtenga a cualquier título.

Artículo 298. *Comercialización de productos*. Los productos de información obtenidos podrán ser comercializados directamente o a través de entidades públicas o privadas. Los recursos así obtenidos constituirán ingreso propio de Fonvivienda.

Artículo 299. *Destinación*. El patrimonio y los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, se destinarán exclusivamente al cumplimiento de los objetivos y funciones para los cuales fue creado.

Artículo 300. *Manejo de los recursos y del patrimonio*. De acuerdo con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico de Presupuesto, así como con las directrices y reglamentación del Consejo Directivo, el Director Ejecutivo podrá contratar total o parcialmente el manejo de los recursos y de los bienes del Fondo, mediante contratos de fiducia, fiducia mercantil, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato; convenios de administración, convenios interadministrativos y los demás negocios jurídicos que sean necesarios. Los costos en que se incurran para el manejo de los recursos y del patrimonio se podrán atender con cargo a las respectivas apropiaciones de inversión.

Artículo 301. *Régimen Jurídico del Fondo*. El Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, se regirá por las normas contenidas en la presente ley y las aplicables a los establecimientos públicos del orden nacional.

Artículo 302. *Apoyo a la Gestión*. Las funciones técnicas y administrativas para el desarrollo de las actividades propias del Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda, serán realizadas a través del personal de planta del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las entidades públicas y privadas que desarrollen actividades afines a las señaladas en este artículo, mediante la suscripción de convenios de encargo de gestión o convenios interadministrativos y los contratos que celebre para este fin conforme a las disposiciones del Estatuto Único de Contratación.

SECCIÓN III

Caja Promotora de Vivienda Militar

Artículo 303. *Definición y objeto*. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, tendrá como objeto facilitar a sus afiliados la adquisición de vivienda propia, mediante la realización o promoción de todas las operaciones del mercado inmobiliario, incluidas las de intermediación, la captación y administración del ahorro de sus afiliados y el desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, financieras y crediticias que sean indispensables para el mismo efecto.

Parágrafo. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, podrá administrar las cesantías del personal de la Fuerza Pública, que haya obtenido vivienda de conformidad con lo dispuesto por el Gobierno Nacional. Para quienes gozan del efecto retroactivo en esta prestación, esta se sujetará al plan de pagos establecido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 304. *Naturaleza*. La Caja Promotora de Vivienda Militar es una empresa industrial y comercial del Estado, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Defensa Nacional.

Parágrafo. En ejercicio de la tutela administrativa, corresponde al Ministerio de Defensa Nacional la orientación, coordinación y control de la Caja, en los aspectos de organización, personal y actividades que debe desarrollar este, de acuerdo con la política general del Gobierno.

Artículo 305. *Funciones*. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, cumplirá las siguientes funciones:

1. Colaborar con el Ministerio de Defensa Nacional en la formulación de la política y planes generales en materia de vivienda propia para sus afiliados.

2. Administrar directa o indirectamente los bienes muebles o inmuebles y los recursos de capital que constituyen el patrimonio de la entidad.

3. Fomentar el ahorro voluntario de sus afiliados.

4. Organizar sistemas especiales de administración de los recursos de los afiliados, a través de entidades fiduciarias, bancos u otras entidades del sector financiero vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5. Celebrar contratos de mandato, encargos de gestión, administración fiduciaria y fiducia pública en las diferentes modalidades, conforme a las normas de la Ley 80 de 1993, o las que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

6. Recibir y administrar los aportes de sus afiliados.

7. Llevar el registro de los aportes de sus afiliados a través de cuentas individuales.

8. Pagar a los afiliados el ahorro que por concepto de cesantías sea trasladado a la Caja por el Ministerio de Defensa Nacional y la Policía Nacional.

9. Conceder crédito hipotecario para sus afiliados, con destino a la consecución de vivienda y organizar para el efecto sistemas y procedimientos especiales, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, cuando cumplan el tiempo requerido para acceder a la solución de vivienda.

10. Identificar las necesidades de vivienda de sus afiliados, por categoría relativamente homogénea, con el fin de que puedan participar colectivamente en proyectos específicos.

11. Identificar en el mercado proyectos habitacionales de vivienda nueva o usada, para facilitar a los afiliados la adquisición de vivienda a través de los sistemas disponibles.

12. Propiciar a solicitud de los afiliados, la ejecución de programas de vivienda, asesorar su vinculación a estos y velar por el cumplimiento de las condiciones técnicas y financieras pactadas.

13. Ejercer a nombre de los afiliados, la asesoría técnica del desarrollo de los programas de vivienda a los que se vinculen los afiliados.

14. Gestionar la consecución de subsidios y apoyos de carácter técnico y financiero que contribuyan a mejorar el acceso a la vivienda de los afiliados.

15. Las demás que correspondiendo a su objeto, sea necesario adelantar para el cumplimiento adecuado de los mismos.

Parágrafo. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 9, del presente artículo la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía podrá utilizar hasta un monto equivalente al 18% del total de activos de la Caja. Cupo que se podrá ampliar paulatinamente previo concepto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En todos los casos la revisión que se haga sobre el saldo de cartera no podrá superar el porcentaje aquí establecido o ampliado de conformidad con lo estipulado en este artículo, para su aplicación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 321 de la presente ley, respecto del acceso a la solución de vivienda, en cuanto al procedimiento para su adjudicación.

Artículo 306. *Dirección y administración.* La dirección y administración de la Caja Promotora de Vivienda Militar estará a cargo de la Junta Directiva y el Gerente General, quien es su representante legal.

Artículo 307. *Junta Directiva*. La Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, estará integrada por los siguientes miembros:

1. El Ministro de Defensa Nacional o su delegado quien la presidirá.

2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.

3. El Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o su delegado.

4. El Director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.

5. El Comandante General de las Fuerzas Militares o su delegado.

6. El Director General de la Policía Nacional o su delegado.

7. Un representante de los afiliados uniformados de las Fuerzas Militares.

8. Un representante de los afiliados uniformados de la Policía Nacional.

9. Un representante de los afiliados civiles o no uniformados, vinculados al Ministerio de Defensa Nacional, las Fuerzas Militares y la Policía Nacional.

Parágrafo 1º. El Ministerio de Defensa Nacional, establecerá el perfil profesional, sin considerar los grados de jerarquía castrense, de los representantes de los afiliados descritos en los numerales 7, 8 y 9 del presente artículo y determinará el procedimiento para su elección por parte del personal que representan, para un período de dos (2) años.

Parágrafo 2°. El representante del personal civil del Ministerio de Defensa o las Fuerzas Militares o no uniformados de la Policía Nacional, de que trata el numeral 9 del presente artículo, será elegido por parte del personal que representan de manera rotativa de acuerdo con los períodos de elección de sus integrantes de tal forma que alternativamente por cada período corresponda uno del Ministerio de Defensa Nacional y las Fuerzas Militares y en el siguiente uno de la Policía Nacional.

Parágrafo 3°. En ausencia del Ministro de Defensa Nacional o de su delegado, presidirá las reuniones ordinarias o extraordinarias, el Ministro que asista o su delegado en el orden establecido en el presente artículo, o en su defecto el oficial en actividad más antiguo, que haga parte de la Junta.

Parágrafo 4°. El Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, asistirá a las reuniones con derecho a voz, pero sin voto y designará un funcionario de la entidad para que actúe como Secretario de la Junta Directiva.

Parágrafo 5°. La Junta Directiva sesionará válidamente con la asistencia de cinco (5) de sus miembros. Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de sus miembros.

Artículo 308. *Carácter de los Miembros de la Junta*. Los miembros de la Junta Directiva, aunque ejercen funciones públicas, no adquieren por ese solo hecho la calidad de empleados públicos; sin embargo, están sometidos al régimen de responsabilidad, incompatibilidades e inhabilidades establecidas en la ley y los reglamentos.

Artículo 309. *Honorarios de los Miembros de la Junta.* Los miembros de la Junta Directiva tienen derecho a honorarios por la asistencia a cada sesión, los cuales serán fijados por el Ministro de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1486 de 1999.

Artículo 310. *Funciones de la Junta Directiva*. Son funciones de la Junta Directiva las siguientes:

1. Formular la política general de la entidad.

2. Aprobar los planes de desarrollo a corto, mediano y largo plazo, sometidos a su consideración por el Gerente General de la entidad.

3. Establecer los planes, programas, proyectos y procedimientos que faciliten a los afiliados la adquisición de vivienda.

4. Verificar el funcionamiento general de la organización y su conformidad con la política adoptada.

5. Desarrollar el estatuto interno, la estructura orgánica y la planta de personal de conformidad con las normas que rigen la materia.

6. Aprobar el anteproyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos.

7. Aprobar los Estados Financieros consolidados de cada vigencia fiscal.

8. Autorizar los proyectos del presupuesto de inversión que presente la Gerencia.

9. Autorizar la gestión y contratación de empréstitos internos o externos, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

10. Reglamentar sistemas especiales para recibir y administrar los recursos de los afiliados.

11. Autorizar la participación de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, en sociedades que se organicen para cumplir más adecuadamente

su objetivo social de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

12. Delegar cuando lo considere conveniente alguna o algunas de sus funciones en el Gerente General, conforme a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

13. Cumplir y hacer cumplir las políticas que adopte el Gobierno Nacional y las suyas propias.

14. Las demás que le asignen las disposiciones legales vigentes.

Artículo 311. *Del Gerente General*. El Gerente General de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, es Agente del Presidente de la República, de su libre nombramiento y remoción. La selección deberá ser considerada entre los miembros en retiro de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional o un profesional de reconocida trayectoria.

Artículo 312. *Funciones del Gerente General*. El Gerente General de la Caja cumplirá las siguientes funciones:

1. Dirigir, coordinar, supervisar y dictar normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la entidad, en cumplimiento de las políticas adoptadas por la Junta.

2. Presentar, a la Junta Directiva los planes que se requieran para desarrollar los programas de la entidad en cumplimento de las políticas adoptadas.

3. Someter a la aprobación de la Junta Directiva, el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de cada vigencia fiscal, así como los estados financieros periódicos de la entidad, en las fechas señaladas en los reglamentos.

4. Presentar a la Junta Directiva para su aprobación, los planes de desarrollo a corto, mediano y largo plazo.

5. Someter a la aprobación de la Junta Directiva los proyectos del presupuesto de inversión y las operaciones comprendidas dentro de su objeto social, que así lo requieran.

6. Preparar y presentar para aprobación de la Junta Directiva el Estatuto Interno de la entidad y sus modificaciones.

7. Celebrar todas las operaciones comprendidas en el objeto social de la entidad.

8. Constituir mandatos para representar a la entidad en negocios judiciales y extrajudiciales y ejercer las acciones a que haya lugar, en defensa de los intereses institucionales.

9. Nombrar, dar posesión y remover a los empleados públicos de la empresa. Celebrar los contratos con los trabajadores oficiales.

10. Representar a la empresa como persona jurídica y autorizar con su firma los actos y contratos en que ella tenga que intervenir.

11 .Velar por la correcta recaudación e inversión de los recursos de la entidad y de los afiliados.

12. Representar las acciones o derechos que la entidad posea en otros organismos.

13. Adoptar los reglamentos, manuales de funciones y dictar normas y procedimientos necesarios para el cumplimento de las actividades de la entidad.

14. Ordenar los gastos, reconocer y disponer los pagos a cargo de la empresa.

15. Aprobar de conformidad con el reglamento establecido el ingreso a la entidad de los afiliados voluntarios.

16. Delegar las funciones que considere necesarias de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

17. Distribuir la planta global de personal y crear los grupos internos de trabajo que considere necesarios, para el cumplimiento de las funciones propias de la entidad.

18. Exigir las garantías y contratar las pólizas de seguros necesarias para la protección de los bienes e intereses patrimoniales de la empresa y otros riesgos cuyo amparo se estime social y económicamente provechosos para los afiliados y la Caja.

19. Presentar a la Junta Directiva informes de gestión anual.

20. Presentar bimestralmente a la Junta Directiva o cuando esta lo requiera, un informe sobre el manejo del portafolio de inversiones.

21. Cumplir todas aquellas funciones que se relacionen con la organización y funcionamiento que no se hallen expresamente atribuidas a otra autoridad.

22. Ejercer las demás funciones que le señale o delegue la Junta Directiva, las normas legales y aquellas que por su naturaleza le correspondan como funcionario directivo.

Artículo 313. *Estructura Orgánica*. La estructura interna de la Caja Promotora de Vivienda Militar será determinada de conformidad con las disposiciones legales vigentes y se ajustará a las siguientes normas:

1. Las unidades del nivel directivo se denominarán Subgerencias.

2. Las unidades que cumplen funciones de asesoría o de coordinación, se denominarán oficinas. Cuando incluyan personal ajeno a la Caja se denominarán Consejos.

3. Las unidades operativas, incluidas las que atienden los servicios administrativos internos, se denominarán Divisiones.

4. Las unidades que se creen para el estudio o decisión de asuntos especiales, se denominarán Comisiones o Juntas.

Artículo 314. *Patrimonio*. El patrimonio de la Caja Promotora de Vivienda Militar estará constituido por:

1. Los bienes muebles e inmuebles que haya adquirido o llegare a adquirir, la cartera, así como todas aquellas inversiones temporales y depósitos en dinero o especie que siendo de su propiedad, posea a cualquier título.

2. Las acciones, participaciones o aportes en sociedades o empresas organizadas o que se organicen, de conformidad con el objeto social o con las autorizaciones legales.

3. Las donaciones que se hagan a la Caja Promotora de Vivienda Militar por parte de entidades públicas o personas naturales o jurídicas de derecho privado, con autorización de la Junta Directiva.

4. La utilidad que en cada ejercicio fiscal sea reasignada al interior de la empresa, de conformidad con las normas legales vigentes.

Artículo 315. *Recursos*. Los recursos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía estarán constituidos por:

1. Los aportes que se incluyan en el Presupuesto Nacional.

2. Los rendimientos financieros, producto de operaciones con los activos de la Caja.

3. Los recursos que alimentan las cuentas individuales de los afiliados. El conjunto de cuentas individuales constituirá patrimonio autónomo de propiedad de los afiliados, independiente del patrimonio de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

4. Las cesantías y el ahorro que los afiliados comprometan con cargo a la obligación hipotecaria con la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, así como las cuotas de amortización mensuales o abonos que realicen para pago de dichos créditos.

5. Las cesantías de los miembros de la Fuerza Pública en los términos de la presente ley.

6. Los demás ingresos que le sean reconocidos legalmente.

Artículo 316. *Afiliados forzosos.* Es afiliado forzoso de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el siguiente personal que al momento de afiliarse carezca de vivienda propia, en todo tiempo.

1. Los Oficiales, Suboficiales, Soldados Profesionales de las Fuerzas Militares y el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional y de las Fuerzas Militares.

2. El personal indicado en el numeral anterior, cuando se encuentre devengando asignación de retiro o pensión.

3. Los Oficiales, Suboficiales, miembros del nivel ejecutivo, agentes y personal no uniformado de la Policía Nacional.

4. El personal indicado en el numeral anterior, cuando se encuentre devengando asignación de retiro o pensión.

5. Los servidores públicos de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

Parágrafo 1°. En caso de fallecimiento del personal contemplado en este artículo, también son afiliados forzosos a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, el primer beneficiario del causante reconocido como tal, siempre que quede con el disfrute de sustitución de asignación de retiro o pensión.

En caso de ser varios los beneficiarios, el aporte quedará proporcionalmente en cabeza de cada uno de ellos, de acuerdo con el reconocimiento que como beneficiarios efectúe el Ministerio de Defensa Nacional o la Policía Nacional. La solución de vivienda será compartida por partes iguales, salvo disposición legal o de autoridad competente en contrario.

Parágrafo 2°. En el evento del fallecimiento de un afiliado cuyos beneficiarios no queden disfrutando de asignación de retiro, pensión o sustitución, estos en el orden establecido en los estatutos de carrera para cada categoría, tendrán derecho a acceder a una sola solución de vivienda para todos, acorde a la categoría del causante y en los términos indicados dentro de las categorías de las Fuerzas Militares o de la Policía Nacional, solución que si es del caso será compartida por partes iguales por los beneficiarios reconocidos como tales. Igual procedimiento se seguirá con quien sufra una discapacidad y quede retirado del servicio sin derecho al disfrute de asignación de retiro o pensión.

Para el cumplimiento de lo anterior, todos los afiliados harán un aporte de una cuota extraordinaria por un monto igual al siete por ciento (7%) del sueldo básico con el fin de constituir un fondo que funcionará únicamente con este objetivo.

Este Fondo se nutrirá en lo sucesivo con:

1. Un aporte del siete por ciento (7%) de la asignación básica de quienes se afilien con posterioridad a la entrada en vigencia de esta ley.

2. Un aporte del siete por ciento (7%) de la asignación básica de quienes les sea aplicado el subsidio de vivienda.

3. Un porcentaje adicional establecido por la Junta Directiva del total de los excedentes financieros de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

4. Los demás aportes que determine la ley.

Parágrafo 3°. El valor de los aportes que registre la cuenta individual del causante, así como el subsidio de vivienda que le correspondería a este serán aplicados por la Caja para completar el valor de la vivienda a adjudicar a los beneficiarios conforme a lo establecido en esta ley.

En todos los casos la Junta Directiva de la Caja, antes del mes de octubre de cada año, fijará para la vigencia fiscal siguiente el valor de la vivienda a adjudicar en consideración a cada categoría, de tal forma que se cumpla con los parámetros del derecho fundamental a una vivienda digna y considerando la situación económica del fondo, sin que los incrementos en el valor de la misma, sean inferiores a la variación del IPC certificado por el DANE para la respectiva vigencia.

Artículo 317. *Pérdida de la calidad de afiliado*. La calidad de afiliado se perderá por las siguientes causales:

1. Suspensión de los aportes por concepto del ahorro mensual obligatorio, por un lapso superior a doce (12) meses, salvo los casos de suspensión en el ejercicio de funciones y atribuciones decretada por autoridad competente que impida al afiliado percibir cualquier tipo de salario, en cuyo caso deberá reintegrar, en un lapso no superior a seis (6) meses, los valores dejados de aportar una vez cese la medida.

2. Haber obtenido solución de vivienda a través de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

3. Por retiro del servicio activo del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares o de la Policía Nacional, sin derecho a asignación de retiro o pensión, salvo las excepciones establecidas en la presente ley, siempre que no haya adquirido el derecho a solución de vivienda de acuerdo con la normatividad establecida por la Caja.

4. Por no presentar la documentación requerida para la solución de vivienda, dentro del término que señale la Junta Directiva de la Caja, después de cum-

plir el tiempo o número de cuotas de ahorro obligatorio exigidos para acceder al subsidio.

5. Por haber recibido subsidio para vivienda por parte del Estado.

6. Por haber presentado documentos o información falsa con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio de vivienda, sin perjuicio de las acciones penal, disciplinaria o fiscal a que haya lugar.

7. Por solicitud del afiliado.

Parágrafo. El personal que pierda la calidad de afiliado tendrá derecho a que se le devuelva el valor de los aportes que registre la respectiva cuenta individual.

Artículo 318. *Aportes*. Los siguientes recursos constituyen los aportes de los afiliados:

1. El ahorro obligatorio equivalente al 7% de la asignación básica mensual de los afiliados en servicio activo.

2. El ahorro obligatorio equivalente al 4.5% de los afiliados con derecho a asignación de retiro o pensión o sustitución pensional que reciba mensualmente el personal de afiliados.

3. El ahorro voluntario de los afiliados el cual incrementará el saldo de su cuenta individual pero no tendrá el carácter de cuota de aporte.

4. El ahorro por concepto de causación anual de cesantías a favor de los afiliados que la Nación apropiará y situará anualmente para ser transferido en los términos de la presente ley, a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

5. El valor del ahorro por concepto de bonificación y/o cesantías consolidadas del personal de Soldados Profesionales afiliados a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía.

6. La compensación establecida en el artículo 23 y los subsidios determinados en el artículo 24 del Decreto-ley 353 de 1994.

Parágrafo 1°. La Junta Directiva podrá establecer hasta un 10% de la asignación básica mensual como ahorro obligatorio.

Parágrafo 2°. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público apropiará y situará anualmente a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía el valor correspondiente a la diferencia que se registre entre el valor ya transferido a la Caja y el valor de las cesantías liquidadas a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, del personal que accederá a la solución de vivienda en la respectiva vigencia.

Parágrafo 3°. Las cuotas de ahorro obligatorio mensual de afiliados que sean cónyuges o compañeros permanentes, no serán acumulables para efectos del cómputo de las cuotas requeridas para acceder al subsidio, como tampoco darán lugar al pago de un doble subsidio, salvo que demuestre la existencia de núcleos familiares diferentes, cumpliendo los requisitos que establece la ley y las disposiciones que sobre el particular dicte la Caja.

Parágrafo 4°. Los aportes de que trata el presente artículo y los excedentes registrados en la cuenta individual de los afiliados, son inembargables, salvo que se trate de embargo por pensiones alimenticias, de conformidad con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 319. *Cuentas Individuales*. La Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, registrará los aportes de sus afiliados, mediante cuentas individuales y abonará los intereses en los términos y condiciones de la presente ley.

Parágrafo 1°. Igual procedimiento se seguirá con los recursos que por concepto de cesantías del personal de la Fuerza Pública, sean transferidos a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, para su administración conforme a lo establecido en la presente ley.

Parágrafo 2°. Anualmente la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, expedirá un listado de acuerdo con la unidad en que se encuentren laborando sus afiliados indicando los movimientos de la cuenta individual durante el período respectivo.

Administración de Aportes. La Caja Promotora de Vivienda Militar administrará los aportes de sus afiliados y vinculados por contrato de prestación de servicios, en concordancia con las funciones de la entidad y garantizando su seguridad, rentabilidad y liquidez. Esto con el objeto de que los afiliados y vinculados por contrato de prestación de servicios, conformen los recursos para adquirir vivienda en el sector público o privado.

Artículo 320. *Procedimiento de Solución de Vivienda*. La Caja Promotora de Vivienda Militar establecerá los procedimientos para facilitar, a los afiliados y vinculados por contrato de prestación de servicios, la adquisición de vivienda teniendo en cuenta su antigüedad y recursos.

Dentro de los procedimientos anteriores los afiliados y vinculados por contrato de prestación de servicios elegirán libremente la solución de vivienda en los programas promovidos por la Empresa o por cualquiera de los ofrecidos en el mercado. Salvo los casos de que trata el artículo 26 del presente decreto, la Caja siempre actuará a nombre del afiliado o vinculado por contrato de prestación de servicios.

SUBSECCIÓN I

Régimen de Intereses y Subsidios

Artículo 321. *Intereses*. A partir de enero 1° de 1995 la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, reconocerá un interés anual sobre los aportes de sus afiliados según lo establezca la Junta Directiva y sólo se entregarán cuando el afiliado haya cumplido los requisitos para solución de vivienda o cuando se presente alguna de las causales de desafiliación. Se exceptúa el personal que a 31 de diciembre de 1994 haya cumplido los 14 años de afiliación o vinculación.

Parágrafo 1°. Los intereses que se reconozcan y abonen a las cuentas individuales no podrán ser inferiores a la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC). Certificado por el DANE para el período de causación. La Junta Directiva de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía, reglamentará las condiciones para su reconocimiento y pago.

Parágrafo 2°. Los excedentes financieros que se registren en cada vigencia, una vez abonados los intereses que se reconozcan a los afiliados, serán distribuidos por la Junta Directiva a favor del afiliado y de la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía con destino al cumplimiento de su objeto social, su operación y funcionamiento. Así mismo, con cargo a

los excedentes financieros, la Junta Directiva podrá autorizar la constitución de provisiones que garanticen el cumplimiento de su objeto, o para que los afiliados que cumplan o hayan cumplido los requisitos, puedan acceder al subsidio de vivienda.

Artículo 322. *Compensación*. A partir de enero 1° de 1995 y por una sola vez, la Caja Promotora de Vivienda Militar compensará en dinero a sus afiliados y vinculados por contrato de prestación de servicios, por la pérdida del poder adquisitivo de los ahorros acumulados a esa fecha. Se exceptúa a quienes a diciembre 31 de 1994 hayan cumplido 14 años de afiliación o vinculación los cuales para este efecto, quedarán sujetos al régimen de transición previsto en el artículo 26 del presente decreto.

La cuantía y demás condiciones de reconocimiento, registro y pago de la compensación, será determinado por la Junta Directiva y previo cumplimiento de los requisitos establecidos para facilitar al afiliado o vinculado, su acceso a la vivienda.

Artículo 323. *Subsidios*. Los subsidios para el personal de Soldados Profesionales, podrán reconocerse hasta en una cuantía equivalente a 70 salarios mínimos legales mensuales, en las condiciones y plazos que se determinen conforme a lo establecido en el artículo anterior. Este subsidio no constituye factor salarial para ningún efecto legal.

De los recursos destinados para atender los subsidios de vivienda de interés social, el Gobierno Nacional destinará y transferirá anualmente un porcentaje para atender la demanda de los subsidios de los Soldados Regulares o Auxiliares Regulares de Policía que fallezcan o resulten discapacitados en actos del servicio o con ocasión del mismo, los cuales serán adjudicados de conformidad con los procedimientos señalados en la presente ley.

Parágrafo 1°.El subsidio de que trata el presente artículo será concedido por una sola vez al núcleo familiar y entregado previa comprobación de que su valor será invertido en la adquisición de vivienda. Los subsidios se aplicarán también a los afiliados que habiendo adquirido vivienda por otros medios, tengan deudas hipotecarias con entidades financieras, pendientes sobre esta, o deseen renovarla, siempre que no se le hubiere otorgado con anterioridad solución en este aspecto, por parte de la Caja en ningún caso.

Parágrafo 2°. La vivienda adquirida a través del subsidio de que trata la presente ley quedará afectada a vivienda familiar tal y como lo dispone la Ley 258 de 1996 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Será restituible el subsidio para vivienda si se comprueba por algún medio probatorio que existió documentación o información irregular o falsa para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

También será restituible el subsidio, si se comprueba que el afiliado efectuó una compraventa simulada con el fin de acceder al subsidio de que trata el presente artículo.

En cualquier circunstancia de las que trata el presente parágrafo, la persona no podrá volver a solicitar subsidio de vivienda o postularse para el efecto, sin perjuicio de las sanciones penales, disciplinarias y fiscales a que haya lugar.

Parágrafo 3°. Para efectos del cálculo del 3% de que trata este artículo se tendrán en cuenta los siguientes conceptos: sueldo básico, subsidio familiar, prima de navidad, prima de vacaciones, prima de servicios, auxilio de transporte, subsidio de alimentación, gastos de representación, prima de actividad y demás factores que se cancelen mensualmente y que son factor salarial para el personal vinculado al Ministerio de Defensa Nacional y la Policía Nacional.

Artículo 324. *Requisitos para Acceder al Subsidio*.

1. Carecer de vivienda propia al momento de afiliarse a la Caja.

2. A partir de la expedición del Decreto 353 de 1994, no haber efectuado retiros parciales o totales de cesantías, hasta el momento de la adjudicación del subsidio y obtención de vivienda.

3. No haber recibido subsidio por parte del Estado.

CAPÍTULO II

Competencia de los Entes Territoriales en Materia de Vivienda

SECCIÓN I

Departamentos

Artículo 325. Los departamentos prestarán asistencia técnica, administrativa y financiera a los municipios para la constitución de los Fondos de Vivienda de Interés Social, así como respecto de la aplicación de los instrumentos administrativos, financieros y técnicos que en desarrollo de las normas previstas en la presente ley requieran las entidades municipales, además podrán otorgar subsidios de vivienda para el desarrollo de proyectos y programas dentro de su respectivo territorio.

Artículo 326. Los departamentos podrán concurrir a la financiación de programas de vivienda de interés social en asocio con los municipios, a través de convenios, transferencias, créditos, cofinanciación o cualquier modalidad definida por aquellos conjuntamente con los municipios, entre otros, otorgando subsidio de vivienda a los hogares de sus respectivos territorios.

Artículo 327. En el orden seccional se establecerá un Consejo de Vivienda de Interés Social presidido por el Gobernador cuyo objetivo será asesorar a la Administración en las políticas, planes, programas y proyectos de apoyo a las entidades municipales y en la definición de las acciones que para estos efectos cumplirán las dependencias y organismos de la administración central y descentralizadas del orden seccional.

SECCIÓN II

Municipios

Artículo 328. En desarrollo de la Ley 715 de 2001, los municipios deberán promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

Artículo 329. Los municipios deberán concurrir a la financiación de programas de vivienda de interés social dentro de sus respectivos territorios de manera directa o a través de convenios, transferencias, créditos, cofinanciación o cualquier otra modalidad definida por aquellos.

Artículo 330. Los municipios prestarán asistencia técnica, administrativa y financiera a los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social, respecto de la aplicación de los instrumentos administrativos, financieros y técnicos que en desarrollo de las normas previstas en la presente ley requieran las dichas entidades.

Artículo 331. Sin perjuicio de las funciones de control inspección y vigilancia atribuidas a la Superintendencia de Industria y Comercio, los municipios dentro de sus respectivos territorios realizarán seguimiento y acompañamiento en todos los procesos que involucren inversión del subsidio de vivienda asignado por las entidades otorgantes a los hogares beneficiarios que apliquen el subsidio de vivienda en el respectivo municipio y en cualquiera de las modalidades definidas por la ley.

SUBSECCIÓN I

Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social

Artículo 332. Los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social tendrán como objeto desarrollar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales, aplicar las políticas de desarrollo urbano en los términos previstos por la presente ley y demás disposiciones concordantes, especialmente en lo que hace referencia a la vivienda de interés social y promover las organizaciones populares de vivienda.

Artículo 333. Serán funciones de los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social, sin perjuicio de las otras que les asignen los concejos municipales, distritales, las juntas metropolitanas o la Asamblea del departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia, las siguientes:

a) Coordinar acciones con el Fondo Nacional de Vivienda "Fonvivienda" y demás entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con el Banco Agrario de Colombia la ejecución de programas de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural;

b) Canalizar recursos provenientes del Subsidio de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio, del Distrito Especial, del área metropolitana o el departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia;

c) Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social;

d) Adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de vivienda de interés social, la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinatos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de viviendas de interés social;

e) Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda;

f) Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social;

g) Otorgar créditos descontables o redescontables según lo dispuesto en la presente ley, para financiar programas de soluciones de vivienda de interés social.

Artículo 334. Las Juntas Directivas de los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social y las de las entidades especializadas que en la actualidad adelantan las políticas y planes de vivienda social en las localidades, se constituirán de acuerdo a lo señalado en el artículo 27 de la Ley 11 de 1986.

Para este efecto se entenderán como entidades cívicas o de usuarios del servicio, las organizaciones populares de vivienda debidamente registradas en el municipio, el Distrito Capital, el área metropolitana o en los departamentos de San Andrés y Providencia.

Artículo 335. El patrimonio o los recursos de los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social estarán constituidos por:

a) El producto de sus operaciones, incluyendo rendimientos financieros y utilidades;

b) Las donaciones que reciba;

c) Los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

d) Los bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentren en su jurisdicción y que estén ubicados en las zonas previstas para vivienda de interés social en los Planes de Desarrollo, y

e) Los aportes, apropiaciones y traslados que le efectúen otras entidades públicas.

Artículo 336. Extiéndase a favor de los Fondos Municipales de Vivienda de Interés Social el derecho de preferencia establecido en favor de los Bancos de Tierra por la presente ley. Este derecho será ejercido por los Fondos con respecto a los inmuebles necesarios para cumplir su objeto y ejercer sus funciones.

CAPÍTULO III

Otros Integrantes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social

SECCIÓN I

Cajas de Compensación

Artículo 337. *El Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social, Fovis*. El Fondo Obligatorio para Vivienda de Interés Social, Fovis, estará constituido por los aportes y sus rendimientos, que al mismo haga la correspondiente Caja de Compensación Familiar, los cuales continuarán administrados directamente por las Cajas en forma autónoma en sus etapas de postulación, calificación, asignación y pago, en los porcentajes mínimos que se refieren a continuación:

a) Para el año 2002 y hasta el año 2010, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al ciento diez por ciento (110%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del veintisiete por ciento (27%); para aquellas cajas, del mismo cociente, cuyos recaudos por aportes sean inferiores al veinte por ciento (20%) de los recaudos de la caja con mayores aportes, este porcentaje será del veintiséis por ciento (26%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

b) Para el año 2002 y hasta el año 2010, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual o superior al cien por ciento (100%), e inferior al ciento diez por ciento (110%), del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del dieciocho por ciento (18%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

c) Para el año 2002 y hasta el año 2010, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare igual al ochenta por ciento (80%) e inferior al ciento por ciento (100%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del doce por ciento (12%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo;

d) Para el año 2002 y hasta el año 2010, cuando el cociente particular de recaudo para subsidio familiar de una caja resultare inferior al ochenta por ciento (80%) del cociente nacional, deberá transferir al Fovis una suma que será del cinco por ciento (5%) de los aportes patronales para subsidios. La autoridad de inspección y vigilancia competente determinará el porcentaje de aporte de cada caja, de acuerdo con lo dispuesto por este artículo.

Parágrafo 1°. Las Cajas de Compensación Familiar con los recursos restantes de sus recaudos para subsidios no estarán obligadas a realizar destinaciones forzosas para planes de vivienda.

Parágrafo 2°. El cincuenta y cinco por ciento (55%) mínimo, que las cajas destinarán al subsidio monetario, será calculado sobre el saldo que queda después de deducir la transferencia respectiva al Fondo de subsidio de vivienda y las demás obligaciones que determine la ley, así como el diez por ciento (10%) de los gastos de administración y funcionamiento la contribución a la Superintendencia del Subsidio Familiar según la legislación vigente. En ningún caso una caja podrá pagar como subsidio en dinero una suma inferior a la que esté pagando en el momento de expedirse esta ley.

Parágrafo 3°. No estarán obligadas a la destinación de recursos para el Fovis en el componente de vivienda de interés social, las Cajas de Compensación Familiar que operen al tenor del inciso 2°. del artículo 43 del Decreto 341 de 1988, en las áreas que a continuación se enuncia y respecto de los recaudos provenientes de las mismas:

departamentos de Amazonas, Arauca, Casanare, Caquetá, Chocó, Guajira, Guainía, Guaviare, Meta, Putumayo, San Andrés y Providencia, Sucre, Vaupés, Vichada y la región de Urabá, con excepción de las ciudades de Riohacha, Sincelejo, Villavicencio, Yopal, y sus respectivas áreas de influencia en estas áreas; las cajas podrán adelantar libremente programas de vivienda, incluidos subsidios para los beneficiarios adjudicatarios de los mismos. La autoridad de inspección y vigilancia competente evaluará las situaciones de excepción de este parágrafo.

Artículo 338. *Destinación de los Recursos del Fovis*. Los recursos adicionales que se generen respecto de los establecidos con anterioridad a la presente ley se destinarán de la siguiente manera:

a) No menos del cincuenta por ciento (50%) para vivienda de interés social;

b) El 1% del 100% de los recaudos para los subsidios familiar de las Cajas con cuocientes inferiores al 80% del cuociente nacional; el 2% de los recaudos de las cajas con cuocientes entre el 80% y el 100% del cuociente nacional; y el 3% de los recaudos de las Cajas con cuocientes superiores al 100% del cuociente nacional. Estos recursos serán apropiados con cargo al componente de vivienda del Fovis de cada caja para el fomento del empleo y protección del desempleo.

c) El porcentaje restante después de destinar lo anterior, para la atención integral a la niñez de cero (0) a seis (6) años y la jornada escolar complementaria. Estos recursos podrán ser invertidos directamente en dichos programas abiertos a la comunidad, por las Cajas de compensación sin necesidad de trasladarlos al Fovis.

Parágrafo. En aquellos entes territoriales que cuentan con recursos para la cofinanciación de los Programas de Jornada Escolar Complementaria y atención a los niños de cero (0) a seis (6) años más pobres, las Cajas de Compensación Familiar podrán establecer convenios y alianzas con los gobiernos respectivos para tal fin.

Artículo 339. *Fovis*. Las cajas de compensación familiar continuarán administrando autónomamente los recursos apropiados con destino a la postulación, calificación, asignación y pago de subsidios para VIS de conformidad con los procedimientos señalados por el Gobierno Nacional.

Artículo 340. *Afiliación de los Trabajadores por Cuenta Propia*. El Gobierno promoverá la legislación para la incorporación voluntaria de los trabajadores por cuenta propia a las Cajas de Compensación Familiar, mediante el pago mensual del dos por ciento (2%) de sus ingresos reales, con una base mínima de dos (2) salarios mínimos, con derecho a todos los servicios que las cajas ofrecen, exceptuando el subsidio monetario; y para programas voluntarios de ahorro programado que se creen para el acceso a la vivienda en el caso de estos trabajadores. Los programas de ahorro voluntario para vivienda podrán extenderse a trabajadores afiliados a las Cajas de Compensación, del sector formal.

SECCIÓN II

Organizaciones Populares de Vivienda

Artículo 341. Son Organizaciones Populares de Vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley.

Las Organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y

de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Parágrafo 1°. Las Organizaciones Populares de Vivienda estarán sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional adoptará un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

Artículo 342. *Registro de las Organizaciones Populares de Vivienda*. Las Organizaciones Populares de Vivienda deberán registrarse ante las alcaldías municipales, las áreas metropolitanas o ante el departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia. Dicho registro se realizará por una sola vez y se entenderá vigente por el término de la Organización Popular de Vivienda o hasta que la misma solicite su cancelación.

SECCIÓN III

Cooperativas de Vivienda

Artículo 343. Las cooperativas de vivienda que tengan por objeto organizar y desarrollar conjuntos habitacionales de propiedad cooperativa, y en las cuales los asociados sean simultáneamente aportadores y usuarios del conjunto habitacional, podrán limitar la asociación al número de unidades de vivienda que contemple el programa.

Artículo 344. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, los terrenos, las viviendas, las construcciones de todo orden y demás elementos adheridos al inmueble serán de propiedad exclusiva de la cooperativa. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa los asociados tendrán derecho a la utilización plena y exclusiva de la unidad que se les asigne mediante contrato escrito en el que conste la identificación de la vivienda asignada y las condiciones de utilización.

Igualmente tendrán derecho al uso de las áreas o zonas comunes que posea el conjunto de acuerdo con el reglamento interno de la cooperativa. El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos.

Artículo 345. Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa sólo podrán constituir gravámenes hipotecarios diferentes de los que tengan por objeto garantizar préstamos para compra de los terrenos y construcción del conjunto habitacional, cuando así lo acuerde la asamblea general con el voto favorable del sesenta por ciento (70%) de los asociados.

Artículo 346. Además de las reservas ordinarias, las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa constituirán, mediante cuotas periódicas de los asociados, un fondo para mantenimiento, reparaciones, reconstrucción o mejoras de los bienes del conjunto habitacional. Para el cobro de este tipo de cuotas prestará mérito ejecutivo la certificación que expida la cooperativa, en que conste la causa y la liquidación de la deuda con la constancia de su notificación en la forma prescrita en los reglamentos de la cooperativa.

Artículo 347. Cuando las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa amplíen su objeto social para organizar servicios, que correspondan a necesidades conexas o complementarias de los asociados, tales como educación, consumo, salud, transporte y recreación, serán consideradas como cooperativas integrales o multiactivas, según el caso, y las instalaciones y construcciones destinadas a tales servicios, se entenderán incorporadas al conjunto habitacional, para todos los efectos legales.

Artículo 348. Los asociados a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, sólo podrán ser excluidos por decisión final de la asamblea general y la restitución de las unidades habitacionales ocupadas por ellos y por cesionarios temporales, se hará mediante el trámite del proceso verbal que establece el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 349. La reglamentación contenida en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la existencia de las cooperativas de vivienda de propiedad individual.

Artículo 350. Además de lo previsto en otras leyes sobre la materia habrá lugar a la liquidación parcial de cesantías, cuando su inversión se destine a satisfacer necesidades de vivienda, a través de planes adelantados por organismos cooperativos debidamente autorizados.

T Í T U L O II

PROMOCIÓN A LA VIVIENDA

Artículo 351. Se entiende por Viviendas de Interés Social (VIS) aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, las cuales deben reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una Vivienda de Interés Social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smmlv).

Para efectos de la focalización de los subsidios del Estado, se establecerá un tipo de viviendas denominada Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP), cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlv).

En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el precio máximo de las Viviendas de Interés Social (VIS) y Viviendas de Interés Social Prioritario (VIP), teniendo en cuenta las características mínimas señaladas en el artículo 397 de la presente ley y , entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

El Gobierno Nacional reglamentará los estándares mínimos con que deben contar las viviendas de interés social e interés social prioritario, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los in-

dicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

Parágrafo 1°. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2°. El precio de las Viviendas de Interés Social corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

CAPÍTULO I

Porcentajes de Suelo para VIS y VIP en Proyectos de Urbanización

Artículo 352. *Planes de Ordenamiento y Programas de Vivienda de Interés Social*. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente.

En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamente 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) o de Interés Prioritario (VIP). Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen establecerán dichos porcentajes, los cuales no podrán ser inferiores a los que a continuación se determinen:

MUNICIPIOS Y DISTRITOS	PORCENTAJE DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO.			
	Suelo de expansión urbana		Suelo urbanizable en el perímetro urbano	
	VIS	VIP	VIS	VIP
Con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de reinfluencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 351, de la presente ley.	25%	15%	25%	15%

En los planes parciales correspondientes o en las licencias de urbanización, según sea el caso, se determinará la localización y las condiciones para el desarrollo de las áreas útiles tendientes al cumplimiento de algunos de los porcentajes expresados. No obstante, el reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad o para permitir su desarrollo a través de los bancos inmobiliarios o los fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario.

En todo caso, las zonas o 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. Con el fin asegurar que los porcentajes de suelo útil de que trata este artículo sean destinados a este tipo de vivienda, cuando la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social o de interés prioritario se cumpla en el mismo proyecto o se traslade a otra zona de la ciudad, se ordenará la inscripción de su destinación en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

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 reglamentación por parte del Gobierno Nacional.

CAPÍTULO II

Transferencia de Bienes Inmuebles para Vivienda de Interés Social

Artículo 353. 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 las entidades públicas que desarrollan 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 con vocación para construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional y sin perjuicio de lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial, previa presentación de una propuesta que contenga el objeto y término de proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica, jurídica y financiera.

Los subsidios para vivienda de interés social que adjudique Fonvivienda o las entidades públicas que desarrollen programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, se otorgarán entre los postulantes para el plan que se esté adjudicando, con sujeción a los principios de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad y publicidad.

Parágrafo 1°. Exceptúese del deber consagrado en el presente artículo a las sociedades de economía mixta y al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar cuando se trate de los bienes que este reciba en virtud de lo dispuesto en la Ley 7ª de 1979.

Parágrafo 2°. El representante legal o quien haga sus veces y la junta directiva de la respectiva entidad pública podrá, 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, grabándolos o ejerciendo cualquier otra actividad que se derive del derecho de dominio.

Parágrafo 3°. En todo caso la entidad que transfiera bienes inmuebles fiscales en virtud de lo aquí previsto, deberá sufragar todos los costos necesarios para realizar la transferencia y obtener el paz y salvo correspondiente a los impuestos, tasas, contribuciones, y valorización, que recaigan sobre el inmueble que transfieren, situación que deberá verificarse, antes de registrar cada resolución contentiva de título traslaticio de dominio de las referidas en la presente ley.

Artículo 354. Todas las asignaciones de subsidio de vivienda en terrenos y las cesiones de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso cualquier acto de disposición sobre los bienes de propiedad de las Entidades Públicas, podrá realizarse mediante de acto administrativo.

Artículo 355. Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes, que no tengan vocación para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, y además que no los requieran para el desarrollo de sus funciones, y no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa que deberán tener las entidades, deben ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas conforme a sus necesidades, de acuerdo con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. Una vez registrada la transferencia de los bienes inmuebles fiscales a los que se refiere el artículo precedente, la entidad territorial adquirente no podrá realizar cobro alguno a la entidad cedente, por concepto de impuestos adeudados por parte de esta última.

Parágrafo 2°. En caso de no utilizarse el bien inmueble para los fines establecidos por la entidad territorial, la entidad pública cedente podrá solicitar su restitución, dentro del término que se establezca en el acto de transferencia.

Artículo 356. En el caso de los inmuebles ocupados por instituciones religiosas e iglesias reconocidas por el Estado, sobre los cuales se hayan construido templos o lugares propios para el cumplimiento de su misión pastoral o social, se enajenarán por su avalúo catastral con un descuento del 90%.

Para favorecer la vivienda de interés social, las Asambleas Departamentales y los Concejos Municipales y Distritales, podrán generar la exención o graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.

CAPÍTULO III

Atención Prioritaria en Vivienda de Interés Social para la Población Vulnerable

Artículo 357. Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política y a fin de estimular la oferta de vivienda para la población más vulnerable, las entidades públicas, incluyendo las entidades territoriales, sólo podrán invertir recursos en programas de Vivienda de Interés Social Prioritario de conformidad con lo establecido en el artículo 351, de la presente ley.

En aquellos municipios en donde haya aporte en lotes municipales en los programas de vivienda, que cuenten con financiación de la Nación, dichos lotes se adjudicarán por el sistema de libre concurrencia y selección objetiva entre los constructores interesados, que ofrezcan menor valor de la vivienda excepto cuando la construcción vaya a ser totalmente ejecutada por una entidad estatal.

La limitación de invertir recursos exclusivamente en Vivienda de Interés Social Prioritario, no se aplicará en el caso de inversiones en Macroproyectos de interés social nacional, en Programas de Subsidio Familiar de Vivienda en especie y en proyectos de vivienda de interés social en zonas con tratamiento de renovación urbana.

Parágrafo. Tratándose de Macroproyectos de Vivienda de Interés Social su desarrollo se realizará de acuerdo con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 358. El programa de subsidio de vivienda prestará espacial énfasis en la atención de la población vulnerable, de las madres comunitarias, mujeres de cabeza de hogar, familias conformadas por personas mayores y familias de los habitantes de la calle y madres con hijos discapacitados.

Artículo 359. El Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial promoverá políticas que tiendan a consolidar la estabilización socioeconómica de la población desplazada, a través de la asignación de subsidio de vivienda, cuya ejecución corresponderá al Fondo Nacional de Vivienda –Fonvivienda-.

Artículo 360. Cuando se declare una situación de desastre, en los términos del Decreto-ley 919 de 1989 o norma que lo sustituya, modifique o adicione, las entidades otorgantes del subsidio de vivienda, destinarán parte de sus recursos para atender a los hogares que se encuentren registrados en los censos oficiales de la correspondiente declaratoria de desastre avalado por la oficina nacional de prevención de desastres.

Artículo 361. Los hogares damnificados por los actos contemplados en el artículo 6° de Ley 782 de 2002, podrán acceder al Subsidio de Vivienda de conformidad con la normativa vigente que regula la materia, sin que para tal efecto se tome en cuenta el valor de la solución de vivienda cuya adquisición o recuperación sea objeto de financiación.

El Fondo Nacional de Vivienda “Fonvivienda”, ejercerá las funciones que le otorga la normativa vigente que regula la materia con relación al subsidio de vivienda de que trata este artículo, teniendo en cuenta el deber constitucional de proteger a las personas que se encuentren en situación de debilidad manifiesta y el principio de solidaridad, razón por la cual deberá dar prioridad a las solicitudes que presenten los hogares que hayan sido víctimas.

En aquellos casos en que por razón de las circunstancias económicas de las víctimas, estas no puedan utilizar el valor del subsidio para financiar la adqui-

sición o recuperación de una solución de vivienda, el monto del mismo podrá destinarse a financiar, en todo o en parte, el valor del canon de arrendamiento de una solución de vivienda.

Artículo 362. Se entenderá por "Hogares Damnificados" aquellos definidos de conformidad con la normatividad vigente que regula la materia, sin consideración a su expresión en salarios mínimos legales mensuales, que por causa de actos que se susciten en el marco del conflicto armado interno, pierdan su solución de vivienda total o parcialmente, de tal manera que no ofrezca las condiciones mínimas de habitabilidad o estabilidad en las estructuras. Igualmente, tendrán tal carácter los hogares cuyos miembros, a la fecha de ocurrencia del acto damnificatorio, no fuesen propietarios de una solución de vivienda y que por razón de dichos actos hubiesen perdido al miembro del hogar de quien derivaban su sustento.

Artículo 363. Las entidades municipales o distritales de vivienda, que en alguna forma reciban recursos del presupuesto nacional o participen en programas que tengan financiación de dicho origen, prestarán especial atención para que las mujeres cabeza de familia constituyan o se asocien en organizaciones populares de vivienda; así mismo las asesorarán para que puedan adquirirla a través de los diferentes planes ofrecidos, como acceso a subsidios para obtener lotes con servicios.

Artículo 364. Los municipios y el Distrito Capital de Bogotá, cuyos planes de vivienda reciban recursos del presupuesto nacional, tendrán normas simplificadas que faciliten la contratación administrativa de prestación de servicios o de ejecución de obras con entidades que estén integradas mayoritariamente por mujeres cabeza de familia. Dichas entidades serán asociaciones u organizaciones populares de vivienda o las que se constituyan dentro del sector de la economía solidaria. Es condición para este tratamiento que las utilidades o excedentes que se obtengan se destinen a la adquisición o mejoramiento de la vivienda de las mujeres asociadas, que sean cabeza de familia.

Artículo 365. El Gobierno Nacional promoverá, y los departamentos, los municipios y el Distrito Capital podrán promover programas y planes sociales de vivienda que les otorguen oportunidades de acceso a las mujeres cabeza de familia.

El Gobierno Nacional podrá reglamentar el acceso de las mujeres cabeza de familia a los programas de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar y a aquellos que se desarrollen con apoyo empresarial.

T Í T U L O III

DISPOSICIONES RELATIVAS AL SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

Bienes Baldíos Urbanos

Artículo 366. Todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

La Superintendencia de Notariado y Registro, establecerá el procedimiento que permita inscribir los actos jurídicos que identifiquen los bienes inmuebles antes referidos, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPÍTULO II

Disposición y Administración de Bienes Ejidos

Artículo 367. Los terrenos ejidos situados en cualquier entidad territorial del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes de condición fiscal. La disposición de los terrenos ejidos corresponde a los Concejos Municipales o Distritales y su administración a la alcaldía o la entidad competente dentro de la administración municipal o distrital.

Su condición jurídica deberá soportarse en los antecedentes documentales que destinen las referidas zonas como bienes ejidos, tales como cédulas reales o actas de colonización.

Artículo 368. Los terrenos ejidos urbanos podrán ser destinados por los respectivos concejos municipales, a resolver problemas de vivienda de interés social, a través de los diferentes programas que establezca para el efecto la entidad territorial, en su Plan de Desarrollo.

Artículo 369. Son absolutamente nulos los contratos de compraventa de terrenos ejidos urbanos, que se celebren con incumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo Municipal que determine el procedimiento de enajenación onerosa.

Artículo 370. Los terrenos ejidos urbanos no aptos para ser destinados a la solución del problema de vivienda de interés social, tales como los situados dentro de zonas que impidan la construcción o formalización de la propiedad, podrán enajenarse, de conformidad con lo dispuesto por el Concejo Municipal.

Artículo 371. Una vez registrados los bienes inmuebles de condición ejidal en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo correspondiente, estos se entenderán integrados al patrimonio inmobiliario de las entidades territoriales, sin perjuicio de que la entidad competente deba integrarlo al inventario de bienes inmuebles.

CAPÍTULO III

Saneamiento de Inmuebles de los Antiguos ICT e Inurbe

Artículo 372. Facúltese a la entidad que se subrogue en las funciones del antiguo Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, para reliquidar los créditos insolutos de los adjudicatarios del desaparecido Instituto de Crédito Territorial, ICT, de la siguiente manera:

a) El saldo de capital insoluto de la obligación se liquidará a una tasa de 12 puntos porcentuales anuales, con corte a la fecha de presentación del proyecto de ley;

b) Sobre el nuevo saldo y a título de amortización de la obligación, el Gobierno Nacional a través del Inurbe en Liquidación, procederá a descontar del mismo el equivalente a un subsidio de vivienda, hasta por un monto de 21 salarios mínimos legales vigentes;

c) El nuevo saldo de la obligación, si lo hubiere, podrá ser pagado de contado y obtendrá un descuento del 20% o el mismo se refinanciará por el Inurbe

en Liquidación, en las condiciones establecidas por la ley para el microcrédito.

Parágrafo. La entidad que se subrogue en las funciones del antiguo Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, queda facultada para reestructurar los créditos otorgados a sus funcionarios o ex funcionarios. En desarrollo de esta facultad podrá extender plazos, refinanciar saldos de capital, disminuir o condonar intereses.

CAPÍTULO IV

Saneamiento de Bienes de Propiedad de Entidades Públicas

Artículo 373. Las entidades públicas del orden nacional podrán ceder mediante resolución administrativa a título gratuito, a las entidades del orden municipal o distrital respectivas, los bienes de su propiedad y los de los desaparecidos, Instituto de Crédito Territorial, Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial o Inurbe, que constituyan zonas de cesión obligatoria.

Artículo 374. Las entidades públicas del orden nacional podrán transferir mediante resolución administrativa, a título oneroso, a las entidades del orden departamental, municipal o distrital respectivas, los bienes de su propiedad y los de los desaparecidos, Instituto de Crédito Territorial, Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial o Inurbe, previa realización del avalúo correspondiente, de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo 375. Las entidades públicas del orden nacional podrán cancelar mediante resolución administrativa los gravámenes que actualmente recaen sobre los inmuebles de su propiedad y cuyas obligaciones se encuentren a paz y salvo, entre otros, hipotecas, condiciones resolutorias, patrimonios de familias, etc.

Parágrafo 1°. Para efectos de la cancelación y liberación de gravámenes en lo referente al cobro de la tarifa de derechos de registro, se entenderá como acto sin cuantía y en consecuencia el cobro será por la suma de ocho mil pesos ($8.000) moneda corriente.

Parágrafo 2°. En las resoluciones administrativas de cancelación de gravámenes no se requerirá indicar el valor del gravamen que se cancela ni el monto por el que el mismo fue constituido.

CAPÍTULO V

Saneamiento de Bienes Fiscales Ocupados con Vivienda de Interés Social

Artículo 376. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público, ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

Artículo 377. Cuando no sea posible el proceso de cesión a que hace referencia el artículo anterior, porque la mejora construida en el predio supera el rango de vivienda de interés social o no está destinada para vivienda, la entidad propietaria podrá proceder a su enajenación directa al ocupante que acredite su ocupación con anterioridad a la fecha señalada en el artículo anterior, previo avalúo comercial.

En el evento en que el ocupante no tenga interés en la adquisición del inmueble, la entidad territorial adelantará las acciones necesarias para reivindicar el predio y proceder a su venta de conformidad con las normas de contratación vigentes.

Artículo 378. Para efectos de la cesión gratuita de los bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, la entidad tituladora deberá verificar que el ocupante no haya sido beneficiario de subsidios otorgados por cualquier entidad pública para adquisición de vivienda, construcción en sitio propio u otros que formalicen la propiedad, así mismo, deberá verificar que no sea propietario de ningún bien inmueble ubicado en el territorio nacional.

Parágrafo. En todo caso quienes cumplan con los requisitos legales establecidos en este artículo y sean beneficiados con la titulación, no podrán disponer del inmueble, sino a partir de los 5 años siguientes al registro del acto de trasferencia del mismo. En caso contrario, la entidad pública cedente solicitará su restitución.

CAPÍTULO VI

Saneamiento de Títulos

Artículo 379. *Objeto*. Podrán sanearse, por medio del proceso especial establecido en la presente ley, los títulos que conlleven la llamada falsa tradición, de aquellos poseedores de bienes inmuebles cuya extensión en el sector urbano no sea superior a media hectárea y en el sector rural no sea superior a diez (10) hectáreas, siempre y cuando su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no esté destinado a cultivos ilícitos o haya sido adquirido como resultado de dichas actividades.

Artículo 380. *Autoridad competente.* Concédese a los Jueces Civiles y Promiscuos Municipales competencia para adelantar el proceso especial que se regula en la presente ley, al cual se aplicará el procedimiento oral en lo pertinente y el principio de inmediación durante el trámite del proceso.

Artículo 381. *Requisitos*. Para la aplicación de este proceso especial se requiere lo siguiente:

a) Que el inmueble sometido a este proceso tenga título o títulos registrados durante un periodo igual o superior a cinco (5) años y cuya inscripción corresponda a la llamada falsa tradición;

b) Que el inmueble se posea materialmente, en forma pública, pacífica y continua, durante el térmi-

no establecido por el Código de Procedimiento Civil para la prescripción ordinaria, cinco (5) años;

c) Que en el folio de matrícula correspondiente no figuren gravámenes y/o medidas cautelares vigentes;

d) Que el inmueble objeto del proceso conforme a lo previsto en las reglas y principios de la legislación agraria, no se halle sometido al régimen de la propiedad parcelaria establecido en la Ley 1152 de 2007, lo cual será certificado por el Incoder;

e) Que con respecto al inmueble de que se trate no se haya iniciado con anterioridad a la demanda alguno de los procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria, lo cual será certificado por el Incoder;

f) Que en tratándose de bienes de naturaleza agraria debe estar destinado a su explotación económica.

Artículo 382. *Titular de la acción*. Quien tenga título o títulos registrados que se enmarquen en la llamada falsa tradición, al tenor del artículo 7° del Decreto-ley 1250 de 1970 podrá, mediante abogado inscrito, presentar demanda por escrito ante el Juez Civil o Promiscuo Municipal, correspondiente a la ubicación del inmueble, para que, previa inspección al inmueble, sanee su titulación por providencia debidamente motivada, la cual en firme, será inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, como modo de adquirir.

Artículo 383. *Requisitos de la demanda*. Toda demanda tendiente a la aplicación del proceso especial, previsto en esta ley, deberá cumplir en general con los requisitos señalados por el artículo 75 del Código de Procedimiento Civil, y, específicamente, los siguientes:

a) La designación del Juez a quien se dirija;

b) La identificación, nacionalidad, domicilio y residencia del demandante;

c) El nombre y la identificación del apoderado del demandante;

d) Lo que se pretende;

e) La localización del inmueble, descripción con cabida y linderos, nomenclatura si es urbano, y, si es rural, el nombre con el que se conoce en la región y sus colindantes actuales;

f) El lugar y la dirección donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales principales, donde pueden ser citados los colindantes, y donde recibirán notificaciones personales el demandante y su apoderado.

Si se ignora el lugar o dirección donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales principales o citados los colindantes, así se afirmará bajo juramento, que se entenderá prestado por la presentación del respectivo escrito;

g) La exposición de los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones;

h) Los fundamentos de derecho;

i) La solicitud de los medios probatorios que hará valer el demandante, especialmente la inspección al inmueble.

Artículo 384. *Anexos*. A la demanda deberá adjuntarse la certificación de la autoridad competente de que tratan los literales d) y e) del artículo 3° de la presente ley. Igualmente, deberá anexarse el certificado de tradición del inmueble, el título inscrito, el certificado catastral del predio y el poder debidamente otorgado. La autoridad competente para expedir las anteriores certificaciones tendrá un término perentorio de quince (15) días hábiles para hacerlo, so pena de incurrir en falta grave.

Artículo 385. *Condiciones de procedibilidad.* Para la aplicación del proceso especial de saneamiento de la titulación, se requiere que la propiedad inmueble cumpla las siguientes condiciones, las cuales deberán declararse bajo la gravedad de juramento en la presentación de la demanda:

(i) Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de uso público, inembargables, o no enajenables ni de los señalados en los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política, y en general, cuando se trate de bienes cuya apropiación, posesión u ocupación, según el caso, se halle prohibida o restringida por la Constitución o la ley;

(ii) Que el inmueble no se encuentre ubicado en las zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997 y sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen o en similares zonas urbanas;

(iii) Que no haga parte de urbanizaciones o desarrollos que no cuenten con los requisitos legales;

(iv) Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

• Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

• Las zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto adelanten un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

• Las construcciones que se encuentren total o parcialmente en terrenos afectados en los términos del Artículo 117 de la presente ley.

Artículo 386. *Admisión de la demanda y notificaciones*. Presentada la demanda el Juez la calificará y determinará mediante auto su admisión o rechazo.

La admisión o rechazo de la demanda se sujetará a lo preceptuado en el Código de Procedimiento Civil.

En el auto admisorio de la demanda, el juez ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la notificación personal del mismo al titular o titulares de derechos reales que aparezcan en el certificado de libertad y tradición, y el emplazamiento y citación de todos los colindantes del inmueble o

inmuebles sometidos a saneamiento de títulos. Si no puede hacerse la notificación personal, se recurrirá a las otras formas de notificación que prevé el Código de Procedimiento Civil para continuar con el trámite respectivo.

Si los colindantes no concurren a la citación, se entenderá que no tienen interés en el asunto.

Artículo 387. *Diligencia de inspección*. Cumplido el trámite precedente y dentro de los diez (10) días siguientes, el Juez correspondiente fijará el día y la hora en que se practicará la diligencia de inspección, cuyas expensas y honorarios asumirá el demandante.

Si llegados el día y hora fijados para la diligencia el demandante no se presenta o no suministra los medios necesarios para practicarla, no podrá llevarse a cabo. El demandante, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, deberá expresar las razones que justifiquen su inasistencia o incumplimiento. El Juez las evaluará y determinará si se fija nueva fecha y hora o se archiva la actuación. En caso de no encontrar razones justificativas, el Juez sancionará al demandante con multa equivalente al pago de un salario mínimo legal mensual vigente a favor del Tesoro Nacional y se archivará el expediente sin perjuicio de que se pueda presentar nueva demanda.

Parágrafo 1°. Si por alguna circunstancia el Juez que practica la diligencia no pudiere identificar el inmueble por sus linderos y cabida, suspenderá la diligencia y ordenará la práctica de las pruebas que considere necesarias para lograr su plena identificación.

Parágrafo 2°. Si de la inspección resultaren inconsistencias en la cabida y linderos del inmueble, por tratarse de parte del mismo, por cambios de los cauces de los ríos, por la construcción de carreteras, o por cualquier otra circunstancia ajena a la voluntad del demandante, se procederá a nombrar perito para identificar plenamente el inmueble y solucionar las inconsistencias que se hubieren presentado. Una vez individualizado, se actualizarán sus cambios en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria si lo tuviere, de lo contrario se asignará un folio nuevo.

Parágrafo 3°. La identificación física de los inmuebles se apoyará en planos georreferenciados, con coordenadas geográficas referidas a la red geodésica nacional. Para los inmuebles rurales si no fuere posible se hará mediante presentación de un plano en el cual se determine la descripción, cabida y linderos, elaborado por la autoridad catastral o por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente.

Parágrafo 4°. Si en la diligencia de Inspección Judicial el Juez encuentra acreditada la destinación del inmueble a actividades ilícitas, ordenará el archivo del expediente.

Artículo 388. *Oposición*. Como oposición a las pretensiones del demandante, se tendrán en cuenta las objeciones relacionadas con la propiedad, la posesión, la violación de normas jurídicas, el desplazamiento forzado o cualquier forma de violencia o engaño o testaferrato, las cuales podrán plantearse oralmente en la diligencia de inspección a que se refiere el artículo 9° de esta ley. Si la oposición se formula, el Juez oirá a las partes y fomentará la conciliación. Lograda esta, continuará el proceso.

En todo caso, la audiencia especial se celebrará dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la oposición o de recibo del expediente. Si las partes no concilian sus diferencias el proceso se archivará.

Parágrafo 1°. En esta diligencia se plantearán todas las objeciones que hubiere en contra del saneamiento de títulos, especialmente aquellas que se refieran al desplazamiento forzado o a cualquier otra forma de violencia o engaño, o testaferrato. Demostrada una de estas objeciones, el juez se abstendrá de ordenar el saneamiento de títulos y determinará el archivo del expediente.

Parágrafo 2°. Si por alguna circunstancia debidamente justificada, quien se opone a las pretensiones no se pudiere presentar a la diligencia de inspección, el Juez dentro de los cinco (5) días siguientes a esta, convocará la audiencia especial para valorar pruebas, y llamará a conciliar.

Parágrafo 3°. El opositor estará legitimado para participar en la audiencia de conciliación siempre que ejerza algún derecho real sobre el bien objeto del proceso, el cual deberá ser debidamente acreditado, la conciliación únicamente podrá versar sobre el ejercicio del respectivo derecho.

Artículo 389. *Acta de inspección y decisión*. Si en la diligencia de inspección al inmueble se determina su identificación plena y no hubiere oposición, se dejará constancia en el acta, con base en la cual el Juez proferirá inmediatamente providencia de saneamiento del título o títulos de propiedad, la cual se notificará en estrados.

Artículo 390. *Recursos*. Contra la providencia que ordena el saneamiento de la propiedad, procederá el recurso de apelación ante el Juez Civil del Circuito del Distrito Judicial con competencia en el lugar de localización del inmueble.

Artículo 391. *Nulidad de Pleno Derecho.* Conforme a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil, la persona desplazada por la violencia que no pudo oponerse al saneamiento de la propiedad, podrá solicitar en cualquier tiempo la nulidad de pleno derecho de la sentencia ejecutoriada, ante el juez que conoció del proceso, tendiente a demostrar que la posesión del bien cuyo saneamiento se ordenó tuvo origen en ese desplazamiento. Si las demuestra, se declarará la nulidad de la mencionada providencia mediante auto susceptible del recurso de apelación ante el juez del circuito correspondiente.

Este recurso, también podrá proponerse cuando a través de la sentencia se haya saneado algún bien sobre el cual, según esta misma ley, no se podía adelantar el proceso.

Artículo 392. *Honorarios*. Los honorarios del apoderado del demandante serán fijados mediante auto por el Juez y equivaldrán al tres (3%) por ciento del avalúo catastral del inmueble, suma que en ningún caso podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Los honorarios del perito si lo hubiere, serán fijados de igual manera teniendo en cuenta la calidad de la experticia y el avalúo catastral, determinándose con un máximo del 1% de este avalúo y un mínimo del 50% de un salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 393. *Derechos de registro*. Previa cancelación de los derechos de registro que se liquidarán como acto sin cuantía, la providencia, una vez en firme, hace tránsito a cosa juzgada material, produce efectos *erga omnes* y se registrará en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente para que cumpla todos los efectos de modo de adquirir, publicidad, medio de prueba y seguridad jurídica.

Artículo 394. *Aplicación retrospectiva de la ley*. El interesado o interesados que hubieren cumplido con los requisitos consagrados en esta ley antes de su entrada en vigencia, podrán acogerse al procedimiento previsto en la misma, sin perjuicio de que quien sea demandado, pueda oponerse a la pretensión.

Artículo 395. Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social, el otorgamiento, la autorización y el registro de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social, no requerirá:

a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro;

b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;

c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;

d) Los requisitos a) y b) de que trata el Artículo 492 de la presente ley;

Parágrafo. En los casos de legalización de la vivienda de interés social no se requerirá el permiso de enajenación de inmuebles.

Artículo 396. Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras este no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

T Í T U L O IV

DEL ACCESO A LA SOLUCIÓN HABITACIONAL

Artículo 397. En desarrollo del principio de acceso a la vivienda digna, las políticas y programas deberán garantizar que la solución de vivienda cumpla con las siguientes características mínimas:

a) Habitabilidad. La vivienda, acorde con las necesidades de calidad de vida de la población y con los adelantos tecnológicos modernos, debe cumplir con los requisitos mínimos de higiene, calidad, espacio, seguridad, acceso a servicios públicos domiciliarios, requeridos para que una persona y su familia puedan ocuparla sin peligro para su integridad física y su salud.

b) Accesibilidad. Los programas y proyectos de vivienda deben garantizar que las personas tengan vías de acceso a la solución de vivienda y movilidad.

c) Seguridad jurídica en la tenencia. El Estado debe garantizar una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.

d) Asequibilidad. Las políticas y programas en materia de acceso y financiación de vivienda deben asegurar la existencia de una oferta suficiente de vivienda y garantizar de manera prioritaria el acceso a la misma a los grupos más desfavorecidos y marginados de la sociedad, a las personas desplazadas, a las madres cabeza de familia, a los niños y a las víctimas de fenómenos naturales.

e) Gastos soportables. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deben ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.

Parágrafo. Las políticas y programas en materia de acceso y financiación a la vivienda tendrán en consideración que el derecho al acceso de vivienda digna es de desarrollo progresivo, y que demanda la presencia del Estado en todas sus etapas.

CAPITULO I

Mecanismos de Acceso

SECCIÓN I

Arrendamiento de Vivienda

Artículo 398. *Objeto*. La presente ley tiene como objeto, entre otros, fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

También tiene como objeto introducir disposiciones aplicables a otros arrendamientos diferentes a los de vivienda urbana como también a las restituciones de tenencia de todo bien, en lo que no sea contrario a disposiciones especiales.

Parágrafo. Las partes de consuno podrán contratar el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, ubicados en zonas distintas a las urbanas, previa la autorización que obtenga el arrendador del predio en la Alcaldía respectiva, acreditando que el bien objeto del arrendamiento no está destinado a ninguna actividad agropecuaria y que por ende es idéntico o similar a los urbanos destinados a vivienda.

Artículo 399. *Definición*. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

SUBSECCIÓN I

Formalidades del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana

Artículo 400. *Forma del Contrato*. El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

a) Nombre e identificación de los contratantes;

b) Identificación del inmueble objeto del contrato;

c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;

d) Precio y forma de pago;

e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;

f) Término de duración del contrato;

g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Artículo 401. *Clasificación*. Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

a) Individual. Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;

b) Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;

c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

Parágrafo 1°. Entiéndese como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituya una unidad de vivienda en la forma como la definen las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales c) y d) del presente artículo.

Artículo 402. *Término del Contrato*. El término del contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes. A falta de estipulación expresa, se entenderá por el término de un (1) año.

Artículo 403. *Prórroga*. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

SUBSECCIÓN II

Obligaciones de las Partes

Artículo 404. *Solidaridad*. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarios, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa.

Los arrendadores que no hayan demandado y los arrendatarios que no hayan sido demandados, podrán ser tenidos en cuenta como intervinientes litisconsorciales, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 405. *Obligaciones del Arrendador*. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

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

Parágrafo. El incumplimiento del numeral tercero del presente artículo será sancionado, a petición de parte, por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento.

Artículo 406. *Obligaciones del Arrendatario.*
Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

Artículo 407. *Procedimiento de Pago por Consignación Extrajudicial del Canon de Arrendamiento*. Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) días siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.

El arrendatario tiene derecho a efectuar las referidas consignaciones subsiguientes sin importar que el arrendador se siga rehusando o no.

En el evento de que las partes por mutuo acuerdo vuelvan a efectuar y recibir el pago en la forma prevista en el contrato, y posteriormente el arrendador se rehúse nuevamente a recibirlo, el arrendatario deberá efectuar el pago extrajudicial en la forma prevista en el numeral 1 y siguientes de este artículo, como si fuera la primera vez que el arrendador se hubiere rehusado a recibir.

Artículo 408. *Comprobación del pago.* El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago del arrendamiento estará obligado a expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, la cuantía y el período al cual corresponde el pago. En caso de renuencia a expedir la constancia, el arrendatario podrá solicitar la intervención de la autoridad competente.

Artículo 409. *Lugar para recibir notificaciones*. En todo contrato de arrendamiento de vivienda urbana, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores deberán indicar, en el contrato, la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento.

La dirección suministrada conservará plena validez para todos los efectos legales, hasta tanto no sea informado a la otra parte del contrato, el cambio de la misma, para lo cual se deberá utilizar el servicio postal autorizado, siendo aplicable en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo que regula el procedimiento de pago por consignación extrajudicial. Los arrendadores deberán informar el cambio de dirección a todos los arrendatarios, codeudores o fiadores, mientras que estos solo están obligados a reportar el cambio a los arrendadores.

Tampoco podrá alegarse como nulidad el conocimiento que tenga la contraparte de cualquier otra dirección de habitación o trabajo, diferente a la denunciada en el contrato.

Artículo 410. *Obligación General*. En las viviendas compartidas y en las pensiones, será de obligatorio cumplimiento para sus habitantes el reglamento que sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno expida el gobierno nacional, y el de las normas complementarias que adopte la respectiva asociación de vecinos, coarrendatarios o copropietarios, así como los Códigos de Policía.

Artículo 411. *Exigibilidad*. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

Artículo 412. *Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros.* Cuando un inmueble sea entregado en arriendo, a través de contrato verbal o escrito, y el pago de los servicios públicos corresponda al arrendatario, se deberá proceder de la siguiente manera, con la finalidad de que el inmueble entregado a título de arrendamiento no quede afecto al pago de los servicios públicos domiciliarios:

1. Al momento de la celebración del contrato, el arrendador podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes.

La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 689 de 2001.

El cargo fijo por unidad de consumo se establecerá por el promedio de los tres (3) últimos períodos de facturación, aumentado en un cincuenta por ciento (50%).

2. Prestadas las garantías o depósitos a favor de la respectiva empresa de servicios públicos domiciliarios, el arrendador denunciará ante la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos.

El arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación correspondiente a aquel en el que se efectúa la denuncia del contrato y se remitan las garantías o depósitos constituidos.

3. El arrendador podrá abstenerse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento hasta tanto el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. El arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato de arrendamiento, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Una vez notificada la empresa y acaecido el vencimiento del período de facturación, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá única y exclusivamente en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios podrá hacer exigibles las garantías o depósitos constituidos, y si estas no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

5. En cualquier momento de ejecución del contrato de arrendamiento o a la terminación del mismo, el arrendador, propietario, arrendatario o poseedor del inmueble podrá solicitar a la empresa de servicios públicos domiciliarios, la reconexión de los servicios en el evento en que hayan sido suspendidos. A partir de este momento, quien lo solicite asumirá la obligación de pagar el servicio y el inmueble quedará afecto para tales fines, en el caso que lo solicite el arrendador o propietario.

La existencia de facturas no canceladas por la prestación de servicios públicos durante el término de denuncio del contrato de arrendamiento, no podrán, en ningún caso, ser motivo para que la empresa se niegue a la reconexión, cuando dicha reconexión sea solicitada en los términos del inciso anterior.

6. Cuando las empresas de servicios públicos domiciliarios instalen un nuevo servicio a un inmueble, el valor del mismo será responsabilidad exclusiva de quien solicite el servicio. Para garantizar su pago, la empresa de servicios públicos podrá exigir directamente las garantías previstas en este artículo, a menos que el solicitante sea el mismo propietario o poseedor del inmueble, evento en el cual el inmueble quedará afecto al pago. En este caso, la empresa de servicios públicos determinará la cuantía y la forma de dichas garantías o depósitos de conformidad con la reglamentación expedida en los términos del parágrafo 1° de este artículo.

Parágrafo 1°. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, el Gobierno Nacional reglamentará lo relacionado con los formatos para la denuncia del arriendo y su terminación, la prestación de garantías o depósitos, el procedimiento correspondiente y las sanciones por el incumplimiento de lo establecido en este artículo.

Parágrafo 2°. La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios velará por el cumplimiento de lo anterior.

Parágrafo 3°. Las reglas sobre los servicios públicos establecidas en este artículo entrarán en vigencia en el término de un (1) año, contado a partir de la promulgación de la presente ley, con el fin de que las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios realicen los ajustes de carácter técnico y las inversiones a que hubiere lugar.

SUBSECCIÓN III

Prohibición de Garantías y Depósitos

Artículo 413. *Prohibición de Depósitos y Cauciones Reales*. En los contratos de arrendamiento para vivienda urbana no se podrán exigir depósitos en dinero efectivo u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que conforme a dichos contratos haya asumido el arrendatario.

Tales garantías tampoco podrán estipularse indirectamente ni por interpuesta persona o pactarse en documentos distintos de aquel en que se haya consignado el contrato de arrendamiento, o sustituirse por otras bajo denominaciones diferentes de las indicadas en el inciso anterior.

SUBSECCIÓN IV

Subarriendo y Cesión de Contrato

Artículo 414. *Subarriendo y Cesión*. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones estas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

Parágrafo. En caso de proceso judicial, cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar, el subarrendatario podrá ser tenido en cuenta como interviniente litisconsorcial del arrendatario, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

Cuando la cesión del contrato no le haya sido notificada al arrendador, el cesionario no será considerado dentro del proceso como parte ni como interviniente litisconsorcial.

SUBSECCIÓN V

Renta del arrendamiento

Artículo 415. *Renta de Arrendamiento*. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Artículo 416. *Fijación del canon de arrendamiento.* El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 417. *Reajuste del Canon de Arrendamiento*. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el Artículo 415 de la presente ley.

El arrendador, que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

SUBSECCIÓN VI

Terminación del contrato de arrendamiento

Artículo 418. *Terminación por Mutuo Acuerdo*. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 419. *Terminación por parte del Arrendador*. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.

4. La incursión reiterada del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.

5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.

6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrenda-

miento cumpliere como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo siguiente.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Artículo 420. *Requisitos para la Terminación Unilateral por parte del Arrendador mediante preaviso con indemnización*. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

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

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

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

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

Artículo 421. *Terminación por parte del Arrendatario*. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en procederes que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin prejuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Parágrafo. Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

Artículo 422. *Requisitos para la Terminación Unilateral por parte del Arrendatario mediante preaviso con Indemnización*. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

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

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

Parágrafo 1°. En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble de conformidad con lo previsto en el artículo anterior.

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

Artículo 423. *Derecho de Retención*. En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, este no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador.

Artículo 424. *Descuento por reparaciones indispensables no locativas.* En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que hayan incurrido por dichas reparaciones.

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

SUBSECCIÓN VII

Personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces

Artículo 425. *Matrícula de arrendadores.* Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.

Igualmente deberán matricularse todas las personas naturales o jurídicas que en su calidad de propietarios o subarrendador celebren más de cinco (5) contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en las modalidades descritas en el artículo cuarto de la presente ley.

Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio más de diez (10) inmuebles de su propiedad o de la de terceros, ejerce las actividades aquí señaladas y quedará sometido a las reglamentaciones correspondientes.

Artículo 426. *Requisitos para obtener la matrícula*. Para obtener la matrícula de arrendador, el interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Presentar documento que acredite existencia y representación legal, cuando se trate de personas jurídicas. En el caso de personas naturales, el registro mercantil;

b) Presentar el modelo o modelos de los contratos de arrendamientos, y los de administración que utilizarán en desarrollo de su actividad;

c) Las demás que determine la autoridad competente.

Artículo 427. *Término para solicitar la matrícula.* Las personas a que se refiere el artículo 425 que no se encuentren registradas ante la autoridad competente, deberán hacerlo a más tardar dentro de los tres (3) meses siguientes contados a partir de la fecha de vigencia de la presente ley. Quienes ya se encuentren inscritos, deberán igualmente actualizar los datos señalados en el artículo anterior, dentro del mismo término.

Las personas naturales o jurídicas que con posterioridad a la presente ley se ocupen del arrendamiento de bienes raíces urbanos ajenos, deberán registrarse dentro de los diez (10) días siguientes a la iniciación de sus operaciones.

Artículo 428. *Condición para anunciarse como arrendador*. Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 425 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.

SUBSECCIÓN VIII

Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos

Artículo 429. *Inspección, control y vigilancia de arrendamiento*. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

Parágrafo. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.

Artículo 430. *Funciones*. Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:

a) Contrato de arrendamiento:

1. Conocer las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.

3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.

6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo. Para las funciones a las que se refiere el presente artículo, las entidades territoriales podrán desarrollar sistemas de inspección, vigilancia y control, acorde a los parámetros que establezca el Gobierno Nacional en un período de seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley. Si el Gobierno no lo hace, la competencia será de los alcaldes.

SUBSECCIÓN IX

Sanciones

Artículo 431. *Sanciones*. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 425 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.

2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 425 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.

3. Cuando las personas a que se refiere el artículo 425 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 425 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligadas.

6. Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana, estén sometidos o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.

SUBSECCIÓN X

Aspectos procesales

Artículo 432. *Medidas cautelares en procesos de restitución de tenencia*. En todos los procesos de restitución de tenencia, cualquiera que fuere la causal invocada, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada.

El juez decretará los embargos y secuestros solicitados por el demandante, sin necesidad de que este preste caución. En cualquier estado del proceso, el demandante podrá solicitarle al juez que fije caución al demandante para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. En este evento el juez establecerá al demandante el término para prestar caución y si este no la presta, la medida cautelar será levantada, condenándose al demandante a pagar los perjuicios que se hubieren causado al demandado o a terceros, los cuales se liquidarán como lo establece el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

El demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez le señale, para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas, siempre que el demandado así lo solicite. En este evento el juez establecerá al demandante el término para prestar caución y si este no la presta la medida cautelar será levantada.

La parte demandada, podrá impedir la práctica de medidas cautelares o la cancelación y levantamiento de las practicadas, mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares practicadas se levantarán si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

Artículo 433. *Restitución provisional*. En todos los procesos de restitución de tenencia y cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar, que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, desocupado o abandonado, el juez a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien podrá arrendarlo, una vez esté ejecutoriado el auto que ordenó la restitución provisional.

Si la parte demandada en la oportunidad para contestar la demanda, o dentro de los cinco (5) días siguientes a la práctica de la diligencia, según fuere el caso, solicita al juez que le fije caución a la parte demandante para garantizar los daños y perjuicios que con la restitución provisional pueda ocasionarle, el juez, si lo considera conveniente, ordenará la prestación de caución en la cuantía y oportunidad que para tales efectos señale, so pena del levantamiento de la medida.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

Artículo 434. *Pago de servicios.* El demandado deberá presentar la prueba de que se encuentra al día en el pago de los servicios, siempre que, en virtud del contrato, haya asumido la obligación de pagarlos. En este caso, para poder ser oído, deberá presentar los documentos correspondientes que acrediten su pago.

Artículo 435. *Consulta*. En ningún caso las sentencias proferidas en procesos de restitución serán consultadas.

Artículo 436. *Trámite preferente y única instancia*. Todos los procesos de restitución de inmueble arrendado tendrán trámite preferente, salvo respecto de los de tutela. Su inobservancia hará incurrir al juez o funcionario responsable en causal de mala conducta sancionable con destitución del cargo. El Consejo Superior de la Judicatura adoptará las normas necesarias para el cumplimiento de lo así dispuesto, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia de la presente ley.

Cuando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

SUBSECCIÓN XI

Disposiciones finales

Artículo 437. *Fomento a la inversión*. Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social nueva, para arrendar a través de sociedades especializadas reglamentadas para el efecto, serán renta exenta los ingresos por ellas recibidos por concepto de cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción.

Así mismo, los fondos de inversión pueden invertir en inmuebles de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, y las rentas pagadas por estos Fondos de Inversión, originadas en cánones de arrendamiento de cada vivienda durante los diez (10) años siguientes a su construcción, serán renta exenta para el inversionista que la reciba, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal efecto.

El Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. El Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

Parágrafo. La exención de que trata este artículo solo será aplicable a las viviendas de interés social construidas con posterioridad a la expedición de esta ley. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación de que trata los incisos primero y segundo de este artículo dentro de los seis (6) meses siguientes contados a partir de la expedición de la presente ley.

Artículo 438. *Régimen aplicable a los contratos en ejecución*. Los contratos que se encuentren en ejecución con anterioridad a la vigencia de la presente ley, se regirán por las disposiciones sustanciales vigentes al momento de su celebración.

Parágrafo. Para todos los efectos legales, las normas relacionadas con las causales de terminación de los contratos de arrendamiento y en especial las previstas para dar por terminado unilateralmente por

parte del arrendador son de carácter sustancial y por ende solo se aplicarán a los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de esta ley.

SECCIÓN II

Fiducia inmobiliaria

Artículo 439. Cuando se utilice la fiducia mercantil para el desarrollo de proyectos de construcción de vivienda de interés social, las sociedades fiduciarias podrán emitir títulos de participación o títulos mixtos para financiar la respectiva construcción. En este caso, los inversionistas participarán del proyecto de construcción en su conjunto y su rentabilidad se derivará de la valorización del inmueble, de la enajenación de las unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto.

Las sociedades fiduciarias velarán porque los dineros provenientes de la colocación en el mercado de los títulos emitidos con cargo al patrimonio autónomo se destinen efectivamente al desarrollo del proyecto de construcción, disponiendo los desembolsos al constructor conforme con la programación de la obra y administrando los excedentes temporales en títulos de adecuada rentabilidad, liquidez y seguridad. Así mismo, se cerciorarán que el presupuesto total de costos del proyecto de construcción, incluidos los costos inherentes al proceso de titularización, no se encuentren subestimados o sobreestimados.

Los procesos de titularización de que trata este artículo se sujetarán a las demás reglas establecidas en los artículos 1.3.5.2. y siguientes de la Resolución 400 de 1995 expedida por la entonces Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que en el futuro la modifiquen, adicionen o reformen.

SECCIÓN III

Derecho real de habitación

Artículo 440. *Objeto del contrato de ahorro programado para la compra de vivienda con derecho real de habitación*. Los establecimientos de crédito están autorizados para suscribir contratos de ahorro programado cuyo objeto sea que los clientes hagan un ahorro que les permita a la finalización del contrato el pago de la cuota inicial de una vivienda y durante el plazo del mismo ocupar la vivienda, propiedad del establecimiento de crédito, en ejercicio del derecho real de habitación previsto en el contrato.

Artículo 441. *Condiciones del contrato*. Los contratos de ahorro programado para la compra de vivienda que se celebren de conformidad con lo dispuesto por esta ley deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Tener un plazo mínimo de seis (6) meses y no superior a tres (3) años.

2. El monto que deberá ser ahorrado durante el plazo del contrato será por lo menos del treinta por ciento (30%) del valor del inmueble que el ahorrador desea adquirir o del veinte por ciento (20%) de ese valor tratándose de vivienda de interés social.

3. El ahorrador se obligará a realizar depósitos periódicos a partir de la suscripción del contrato, según el plan de ahorro establecido en el mismo.

4. El monto que se obliga a ahorrar el cliente no puede ser superior al treinta por ciento (30%) de su ingreso mensual o de los ingresos mensuales familiares.

5. El establecimiento de crédito deberá realizar un estudio técnico para determinar la capacidad de cumplimiento del contrato por parte del ahorrador.

6. Los valores ahorrados se registrarán en cuentas de ahorro programado para la compra de vivienda, así como los intereses devengados, y podrán ser retirados únicamente a la terminación del contrato.

7. Establecer el derecho real de habitación sobre el inmueble escogido por el ahorrador en los términos previstos en el artículo 4° de este decreto.

8. Establecer que a la finalización del contrato, el ahorrador tendrá la opción de compra del inmueble en las condiciones fijadas en el artículo… de la presente ley.

Artículo 442. *Determinación del valor del inmueble*. Cuando el cliente haya escogido el inmueble respecto al cual desea suscribir el contrato de ahorro programado, se deberá realizar un avalúo técnico del mismo atendiendo las reglas establecidas en los Decretos 422 y 466 de 2000 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, cuyo costo será asumido por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el cliente. En caso de existir un avalúo cuya fecha de realización no sea superior a seis (6) meses, el mismo podrá utilizarse para determinar el valor del inmueble y no será necesario practicar uno nuevo.

El valor así establecido servirá para efectos de calcular el monto del ahorro programado en el contrato y el valor inicial de la contraprestación a pagar por el derecho real de habitación.

El establecimiento de crédito podrá encargar la realización de avalúos anuales del inmueble, cuyo costo será asumido en su totalidad por este, para efectos de establecer el valor máximo de la contraprestación que puede cobrarse y de ajustar el monto del ahorro programado.

Al momento de ejercerse la opción de compra del inmueble se practicará un nuevo avalúo del mismo, cuyo costo será asumido por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el ahorrador.

Parágrafo. En ningún caso los avalúos comerciales de los inmuebles podrán ser realizados por personas naturales o jurídicas relacionadas o vinculadas, directa o indirectamente, con el establecimiento de crédito dueño del inmueble.

Para estos efectos, la calidad de persona natural o jurídica relacionada o vinculada directa o indirectamente se establecerá especialmente con base en los criterios consignados en los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2360 de 1993 y 26, 27 y 28 de la Ley 222 de 1995.

Así mismo, se entenderá que la relación o vinculación se predicará tanto de los accionistas y de los administradores de los establecimientos de crédito como de las personas naturales o jurídicas a ellos vinculadas o relacionadas, previa aplicación de las reglas de acumulación previstas en el Decreto 2360 de 1993.

Artículo 443. *Derecho real de habitación*. El derecho real de habitación que se establecerá en el contrato de ahorro programado para la adquisición de vivienda se sujetará a lo dispuesto en los siguientes numerales:

1. Una vez suscrito el contrato, el establecimiento de crédito entregará al ahorrador el inmueble escogido por este, el cual deberá estar en condiciones de ser habitado y al día en el pago de servicios públicos y administración.

2. El contrato deberá establecer el valor que pagará el ahorrador al establecimiento de crédito como contraprestación mensual por el derecho real de habitación. Transcurridos doce (12) meses de ejecución del contrato en los cuales se haya cobrado un mismo valor de contraprestación el establecimiento de crédito podrá ajustar el valor de la misma en una proporción que no sea superior a la meta de inflación fijada por el Banco de la República para el año inmediatamente siguiente.

En ningún caso el valor de la contraprestación podrá ser superior al cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del inmueble, establecido de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 3° del presente decreto.

3. Desde la fecha de entrega del inmueble al ahorrador, los gastos por concepto de servicios públicos domiciliarios, las reparaciones locativas y las cuotas de administración correrán por su cuenta.

4. Las reparaciones indispensables no locativas serán de cargo del establecimiento de crédito siempre y cuando el ahorrador no las hubiere hecho necesarias por su culpa.

5. En caso de que el ahorrador quiera hacer mejoras útiles al inmueble deberá contar con la autorización expresa y escrita del establecimiento de crédito con el cual tiene suscrito el contrato, permiso que no podrá ser negado salvo por causas razonables. En caso de terminación del contrato sin que el ahorrador ejerza la opción de compra, este tendrá derecho a retirar las mejoras autorizadas siempre y cuando con ello no deteriore el inmueble y lo deje en las mismas condiciones en que lo recibió. Si no fuere posible retirar las mejoras sin deterioro del inmueble, las mismas se dejarán en el mismo. El establecimiento de crédito únicamente estará obligado a compensar al ahorrador el valor de las mejoras útiles cuando en la carta que autoriza la realización de las mismas se haya comprometido a efectuar el pago correspondiente.

6. En el contrato podrá pactarse la terminación anticipada en caso de presentarse incumplimiento de alguna de las obligaciones previstas en el mismo.

7. En caso de incumplimiento en el pago de las sumas previstas en los numerales 2 y 3 de este artículo, los establecimientos de crédito podrán compensar las sumas adeudadas con el valor ahorrado en la cuenta de ahorro programado. Queda expresamente prohibido a los establecimientos de crédito pactar la compensación automática del valor ahorrado con las sumas debidas por conceptos diferentes a los previstos en los numerales citados.

8. En caso de terminación anticipada del contrato por incumplimiento del ahorrador o vencimiento del plazo sin que el ahorrador ejerciere la opción de compra, el ahorrador deberá restituir el inmueble al establecimiento de crédito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal y adecuado del mismo.

9. Los costos relacionados con tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre el inmueble serán de cargo del establecimiento de crédito durante la vigencia del contrato de ahorro programado.

10. El ahorrador no podrá conceder el uso y goce del inmueble objeto del contrato bajo ninguna modalidad contractual.

Artículo 444. *Opción de compra*. A la terminación del contrato de ahorro programado de que trata la presente ley el ahorrador tendrá derecho a ejercer la opción de compra.

El ahorrador deberá manifestar su intención de hacer uso de la opción de compra con una antelación de por los menos treinta (30) días hábiles a la fecha de terminación del contrato. En caso de no hacerlo se entenderá que no ejerce el derecho de opción y deberá restituir el inmueble a la terminación del contrato de ahorro programado.

El ahorrador deberá suscribir la escritura pública de compraventa del inmueble dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la misma se encuentre lista para su firma en la Notaría correspondiente. En caso de que venza el plazo sin que el ahorrador firme la escritura, se entenderá que este desiste de realizar la compra y deberá restituir el inmueble al establecimiento de crédito.

Hasta la fecha de la firma del contrato de compraventa el ahorrador continuará ocupando el inmueble en ejercicio del derecho real de habitación, por lo cual deberá pagar la contraprestación pactada.

Cuando el ahorrador ejerza la opción de compra, el monto ahorrado se aplicará como parte de pago del precio y el saldo deberá ser cancelado en los términos pactados con el establecimiento de crédito.

La valorización del inmueble se compartirá por partes iguales entre el establecimiento de crédito y el titular de la opción de compra. En consecuencia, el precio del inmueble que deberá pagar el ahorrador no podrá ser superior al valor comercial del bien establecido por el avalúo realizado al momento de la celebración del contrato, adicionado hasta en el cincuenta por ciento (50%) de la valorización que haya tenido el inmueble, establecida con base en el avalúo que se realice al momento del ejercicio de la opción de compra.

El saldo del precio del inmueble podrá ser pagado por el ahorrador con recursos propios o mediante la utilización de financiación. El establecimiento de crédito propietario del inmueble podrá ofrecer al ahorrador un plan de financiación para el pago del saldo que se ajuste a su capacidad de pago, con sujeción a las normas que regulan el crédito de vivienda. En todo caso, el ahorrador podrá obtener la financiación requerida con cualquier otro establecimiento de crédito o persona que elija, evento en el cual el establecimiento propietario del inmueble deberá expedir una certificación donde conste el monto de su ahorro y el valor de la opción de compra del inmueble, previa solicitud del ahorrador.

Parágrafo. En caso de que al momento de ejercer la opción de compra el valor ahorrado no sea sufi-

ciente para cancelar el treinta por ciento (30%) del valor de la misma o el veinte por ciento (20%) de ella tratándose de vivienda de interés social, el ahorrador tendrá las siguientes alternativas:

a) Utilizar recursos propios para completar el treinta por ciento (30%) del valor de la opción de compra o el veinte por ciento (20%) de la misma cuando se trate de vivienda de interés social;

b) Obtener financiación para cancelar el saldo del valor del inmueble en un porcentaje superior al setenta por ciento (70%) del valor de la opción de compra o al ochenta por ciento (80%) de la misma tratándose de vivienda de interés social. En el evento previsto en este literal, los establecimientos de crédito quedan autorizados para conceder financiación por un valor igual al saldo del precio del inmueble, siempre y cuando quien pretenda adquirir el inmueble cuente con la capacidad de pago para atender oportuna y debidamente el crédito.

Artículo 445. *Restitución del depósito*. En el evento que el ahorrador no ejerza la opción de compra o no pueda ejercerla por no contar con los recursos propios o la financiación necesaria para el pago de la misma, este tendrá derecho a que el establecimiento de crédito le restituya el monto de su ahorro más los intereses causados hasta la fecha en que le sea restituido su ahorro.

De igual forma se procederá en caso de terminación anticipada del contrato de ahorro programado por incumplimiento del ahorrador.

Artículo 446. *Preferencia sobre inmuebles entregados en dación en pago.* Cuando dos o más personas manifiesten al establecimiento de crédito su intención de celebrar un contrato de los previstos en la presente ley respecto de un inmueble, aquella que lo hubiese entregado a título de dación en pago tendrá preferencia para la suscripción siempre y cuando su capacidad de pago se lo permita.

Artículo 447. *Inmuebles que pueden ser objeto de los contratos de ahorro programado con opción de compra*. Únicamente podrán celebrarse contratos en los términos de la presente ley en relación con inmuebles que sean destinados a la vivienda del ahorrador.

Artículo 448. *Personas que pueden suscribir estos contratos*. Los contratos de que trata la presente ley solo podrán suscribirse entre establecimientos de crédito y personas naturales.

SECCIÓN IV

Leasing habitacional

Artículo 449. Téngase como uno de los modos de acceso a una solución de vivienda, el leasing habitacional, de acuerdo con las normas contenidas en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

SECCIÓN V

Subsidio de vivienda

Establézcase el subsidio de vivienda como un aporte en dinero o en especie, que puede destinarse como complemento del ahorro, para la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda de interés social y también puede destinarse parcial o totalmente para la atención de un porcentaje de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional, otorgado por una sola vez, por las entidades otorgantes de que trata la presente ley, con el propósito de facilitarle al beneficiario el acceso a una vivienda digna, sin cargo de restitución, siempre que este cumpla con las condiciones que se establecen en la presente ley y en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios.

Se autoriza al Fondo Nacional de Vivienda para que constituya un patrimonio autónomo mediante un contrato de fiducia mercantil cuyo objeto será el pago periódico del componente de los subsidios a las cuotas de préstamos de vivienda de interés social.

Constituirán recursos del patrimonio autónomo los aportes del presupuesto nacional que en cada vigencia apropiará y transferirá el Gobierno Nacional, así como los rendimientos financieros que tales recursos produzcan.

El subsidio de vivienda podrá otorgarse directamente al beneficiario o destinarse a la financiación de proyectos de construcción de vivienda de interés social promovidos por el Gobierno Nacional, las entidades territoriales, formas mixtas de asociación definidas en los artículos 95 y 96 de la Ley 489 de 1997 y las demás entidades que formen parte del Sistema Nacional de Vivienda definido en el artículo 286 de la presente ley, en los que las unidades resultantes de los mismos se enajenarán a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio. En este último caso, el desarrollo del proyecto de construcción o financiación, en su conjunto y la administración del subsidio de vivienda se efectuará por conducto de una sociedad fiduciaria. El patrimonio autónomo estará constituido por el lote, las obras de urbanismo y ejecutados o la totalidad de los recursos necesarios para su construcción, los diseños, estudios técnicos y de prefactibilidad económica, programación de obra y presupuestos necesarios para adelantar la construcción.

La sociedad fiduciaria en su condición de titular jurídico del patrimonio autónomo velará porque los aportes representativos del subsidio se destinen efectivamente al desarrollo del proyecto de construcción, disponiendo los desembolsos al constructor conforme con la programación de la obra.

El subsidio de vivienda de que trata la presente ley, podrá destinarse para facilitar el acceso a la vivienda, a través de las siguientes categorías:

– Construcción de vivienda.

– Adquisición de vivienda.

– Adquisición o urbanización de terrenos para desarrollo progresivo.

– Adquisición de terrenos destinados a vivienda.

– Adquisición de materiales de construcción.

– Mejoramiento.

– Mejoramiento saludable.

– Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

– Arrendamiento.

El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con la entrega de subsidios de que trata este artículo.

Artículo 450. De conformidad con el artículo 51 y el numeral 2 del artículo 359 de la Constitución Nacional, de los recursos del Presupuesto Nacional se asignará una suma anual como mínimo equivalente a un millón cuatro mil novecientos uno (1.004.901) salarios mínimos mensuales legales vigentes, con el objeto de destinarlos al otorgamiento de Subsidios de Vivienda de Interés Social Urbana y Rural. La partida presupuestal de que trata este artículo no podrá ser objeto en ningún caso de recorte presupuestal.

Para combatir estructuralmente el déficit de vivienda del país en los 10 años siguientes a la vigencia de la presente ley, además atender los requerimientos de vivienda de los nuevos hogares que se creen, se asignará una partida anual en el Presupuesto General de la Nación con el objeto de destinarlos al otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social urbana y rural que impacte gradualmente el déficit.

Para dar cumplimiento al artículo 51 de la Constitución Política de Colombia las entidades del Estado o de carácter mixto, que promuevan, financien, subsidien o ejecuten planes de vivienda de interés social subsidiable, directa o indirectamente diseñarán y ejecutarán programas de vivienda urbana y rural, especialmente para las personas que devengan hasta dos (2) salarios mínimos y para los desempleados. Dichos programas se realizarán en distintas modalidades en los términos de la presente ley.

Parágrafo 1°. El Gobierno destinará anualmente el 20% de los recursos presupuestales apropiados para VIS rural. Al final de cada vigencia si no se hubiese colocado el total de los recursos en la vivienda rural, el remanente se destinará a atender la demanda urbana.

Parágrafo 2°. Los oficiales, suboficiales y soldados profesionales de las Fuerzas Militares; los oficiales, suboficiales y miembros del nivel ejecutivo, agentes de la Policía Nacional; el personal civil al servicio del Ministerio de Defensa Nacional, de las Fuerzas Militares y de Policía Nacional; el personal docente oficial; los docentes vinculados a establecimientos educativos privados; los trabajadores independientes y quienes devenguen salario integral, podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro. La afiliación se hará previa solicitud del interesado a través de ahorro voluntario de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

En ningún caso este ahorro voluntario hará parte del ahorro ordinario que a la Caja de Vivienda Militar hagan los oficiales, suboficiales, nivel ejecutivo, agentes, soldados profesionales y personal civil o no uniformado del Ministerio de Defensa Nacional, Fuerzas Militares y Policía Nacional. Las cesantías de este personal continuarán siendo transferidas a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía para su administración, conforme lo establecido en la presente ley.

Los colombianos residentes en el exterior podrán afiliarse al Fondo Nacional de Ahorro bajo las mismas condiciones previstas en el presente parágrafo.

Parágrafo 3°. Las autoridades municipales y distritales exigirán a todos los proyectos de vivienda la obligatoriedad de disponer el uno por ciento (1%) de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas de una de ellas para la población minusválida. Las viviendas para minusválidos no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y estarán adaptadas para dicha población, de acuerdo con las reglamentaciones que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 451. Los recursos nacionales del subsidio familiar para vivienda de interés social previstos en la presente ley, se distribuirán teniendo en cuenta el último censo y los criterios que establezca el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional, el cual deberá contemplar, entre otros, criterios técnicos que maximicen el beneficio social de las respectivas inversiones, contribuya regionalmente a la equidad, permita atender las calamidades originadas por desastres naturales, potencialicen los programas de VIS por autogestión o sistemas asociativos y el mejoramiento de la VIS.

Artículo 452. Podrán ser beneficiarios del subsidio de vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias.

A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con la calificación de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda.

El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el Subsidio.

Artículo 453. El subsidio de vivienda será restituible al Estado cuando el beneficiario transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido tres años desde la fecha de su asignación, sin mediar autorización por parte de la entidad otorgante del subsidio, en los casos señalados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

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.

Artículo 454. Los subsidios se otorgarán para facilitar las soluciones de vivienda propuesta por el beneficiario, pero si ella forma parte de un conjunto o de un plan de soluciones estas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas.

Artículo 455. Son otorgantes del subsidio de vivienda, además de las entidades definidas en la presente ley, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

Artículo 456. Los hogares que hayan sido beneficiados con el subsidio bajo la modalidad de habilitación legal de títulos, no quedarán inhabilitados para acceder a un subsidio para mejorar la vivienda localizada en el predio titulado.

Los hogares que hayan sido beneficiados con el subsidio en la modalidad de arrendamiento, podrán postular para acceder a la diferencia entre el valor otorgado inicialmente y hasta la cuantía máxima establecida para las demás modalidades del subsidio de vivienda.

Artículo 457. Los beneficiarios de subsidio de vivienda que habiendo perdido la misma por imposibilidad de pago, podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda por una sola vez más y previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación.

Artículo 458. Cuando la cuantía del subsidio familiar para vivienda de interés social en terrenos otorgado a determinado hogar, sea inferior al valor de la cuantía máxima del subsidio familiar para vivienda de interés social vigente al momento de su asignación, el hogar estará habilitado para solicitar la diferencia, en los términos y condiciones establecidos por el Gobierno Nacional.

Artículo 459. Los hogares que habiendo sido beneficiados con el subsidio en cualquiera de sus modalidades, cuyas viviendas resultaren afectadas como resultado de situaciones de desastre, calamidad pública o emergencia o como resultado de atentados terroristas, debidamente reconocidas por las autoridades competentes, tendrán derecho a postular nuevamente de acuerdo con las condiciones que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Los hogares que únicamente hayan sido beneficiarios del subsidio en su condición de afectados por una situación de desastre, calamidad o emergencia, debidamente reconocida por la autoridad competente, tendrán derecho a postularse para recibir un subsidio adicional por el valor que corresponda a la diferencia del subsidio recibido inicialmente y hasta el valor máximo permitido, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 460. Las familias de ingresos inferiores a dos (2) smlm podrán acceder al subsidio de vivienda sin el requisito del ahorro programado siempre y cuando tengan garantizada la financiación completa de la solución de vivienda a la que aspiran.

Artículo 461. Autorízase al Ministerio de Hacienda y Crédito Público para abrir los créditos suplementarios y/o extraordinarios y hacer las apropiaciones presupuestales correspondientes al subsidio de vivienda.

Artículo 462. El Gobierno promoverá y apoyará el sistema de hospedaje en las casas nativas o posadas nativas y lo tendrá como parte de su programa de vivienda de interés social, por lo cual, entre otros, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el Banco Agrario dentro de sus facultades y competencias, en sus programas de subsidios, podrán otorgar subsidios para acondicionar, reparar, reformar o construir vivienda para dedicar parte de ella al hospedaje turístico.

TÍTULO V

MECANISMOS E INSTRUMENTOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 463. Este título establece las normas generales y señala los criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado de financiación de vivienda individual a largo plazo, ligado al índice de precios al consumidor y para determinar condiciones especiales para la vivienda de interés social urbana y rural.

Las disposiciones de la presente ley se aplicarán, sin distingo, a los establecimientos de crédito y demás instituciones financieras con régimen jurídico especial autorizadas para otorgar préstamos para financiación de vivienda, vigiladas por la Superintendencia Financiera; cooperativas de vivienda, cooperativas de ahorro y crédito e integrales con sección financiera, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito y los fondos de empleados, vigilados por la Superintendencia de Economía Solidaria; las cajas de compensación familiar, vigiladas por la Superintendencia de Subsidio Familiar; y aquellas otras entidades dedicadas a la financiación de vivienda.

Las entidades de que aquí se trata estarán sometidas a las disposiciones de la presente ley en todo lo relacionado con la actividad de financiación de vivienda. El Gobierno Nacional velará por el cumplimiento efectivo de tales disposiciones a través de la respectiva Superintendencia que ejerza funciones de inspección y vigilancia en relación con la actividad de cada una de las entidades.

Aquellas otras instituciones dedicadas a la financiación de vivienda no sometidas al control, inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera o de la Superintendencia de Subsidio Familiar, quedarán sometidas, en virtud del presente artículo, a la inspección, control y vigilancia de la Superintendente de Industria y Comercio, en lo que se refiere a la actividad de financiación de vivienda, única y exclusivamente.

En todo caso, toda institución otorgante de crédito para vivienda, deberá estar bajo inspección, control, y vigilancia del Estado.

Artículo 464. *Objetivos y criterios de la presente ley.* El Gobierno Nacional regulará el sistema especializado de financiación de vivienda de largo plazo para fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, de conformidad con los siguientes objetivos y criterios:

a) Proteger el patrimonio de las familias representado en vivienda;

b) Proteger y fomentar el ahorro destinado a la financiación y a la construcción de vivienda, man-

teniendo la confianza del público en los instrumentos de captación y en los establecimientos de crédito emisores de los mismos;

c) Proteger a los usuarios de los créditos de vivienda;

d) Propender por el desarrollo de mecanismos eficientes de financiación de vivienda a largo plazo;

e) Velar para que el otorgamiento de los créditos y su atención consulten la capacidad de pago de los deudores;

f) Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad y transparencia;

g) Promover la construcción de vivienda en condiciones financieras que hagan asequible la vivienda a un mayor número de familias;

h) Priorizar los programas y soluciones de vivienda de las zonas afectadas por desastres naturales y actos terroristas.

Artículo 465. *Unidad de Valor Real (UVR).* La Unidad de Valor Real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE.

Artículo 466. *Participantes*. Harán parte del sistema especializado de financiación de vivienda:

1. El Consejo Superior de Vivienda.

2. Las entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley.

3. Los ahorradores e inversionistas.

4. Los deudores.

5. Los constructores, y

6. Los demás agentes que desarrollen actividades relacionadas con la financiación de vivienda tales como fondos hipotecarios, sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos, sociedades titularizadoras y otros agentes o intermediarios.

CAPÍTULO II

Recursos para la financiación de vivienda

Artículo 467. *Recursos para la financiación de vivienda.* Además de las operaciones autorizadas por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y sin perjuicio de las facultades de la Superintendencia Financiera de Colombia en sus áreas de competencia, el Gobierno Nacional reglamentará nuevas operaciones destinadas a la financiación de vivienda, expresadas en UVR, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y establecerá estímulos especiales para canalizar recursos del ahorro remunerado a la vista con destino a la financiación de vivienda.

Artículo 468. *Bonos hipotecarios.* Se autoriza a los establecimientos de crédito la emisión de bonos hipotecarios denominados en UVR, los cuales se enmarcarán dentro de los siguientes lineamientos:

1. Serán títulos valores de contenido crediticio.

2. Serán emitidos por los establecimientos de crédito y tendrán como finalidad exclusiva cumplir los contratos de crédito para la construcción de vivienda y para su financiación a largo plazo.

3. Los créditos que obtengan financiación mediante la emisión de bonos hipotecarios deberán estar garantizados con hipotecas de primer grado, que no podrán garantizar ninguna otra obligación.

4. Los créditos que hayan sido financiados con bonos hipotecarios no podrán ser vendidos, ni cedidos o transferidos de ninguna manera, ni sometidos a ningún gravamen, ni utilizados como garantías por el emisor de los respectivos bonos, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

Con todo, el establecimiento de crédito emisor podrá convenir con otro establecimiento de crédito que este asuma la obligación de pagar los bonos, para lo cual cederá la correspondiente cartera hipotecaria, de conformidad con las normas que al respecto expida el Gobierno Nacional, siempre que dichas operaciones cuenten con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia, previo concepto favorable del Consejo Asesor y el consentimiento de la Asamblea de los tenedores de bonos.

5. El emisor, o quien haya asumido la obligación de pagar los bonos, será responsable por la administración y gestión de los activos que se financien mediante los mismos, ante los tenedores de dichos bonos. Para el efecto, deberá suscribir un contrato de administración.

6. La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá obligaciones de revelación contable que garanticen el adecuado conocimiento del público sobre el valor de aquella parte de los activos que, no obstante figurar en el balance de los establecimientos de crédito, no forman parte de la prenda general de los acreedores de los mismos, en caso de liquidación de la entidad emisora, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.

7. La Superintendencia Financiera de Colombia señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los bonos que se emitan en desarrollo de lo aquí previsto, los cuales deberán promover su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los bonos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados y podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores.

Artículo 469. *Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.* Cuando por cualquier circunstancia se decida liquidar un establecimiento de crédito que tenga en circulación bonos hipotecarios, o que haya asumido la obligación de pagarlos de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo anterior, se aplicarán en relación con los bonos hipotecarios, las siguientes normas:

1. Se entenderá que tanto los créditos financiados mediante dichos bonos, como los fondos recaudados para aplicar a los mismos y las garantías o derechos que los amparen o respalden, pertenecen a los tenedores de los bonos y no a la entidad en liquidación. Para el efecto, se identificarán los créditos y demás activos que pertenecen al conjunto de tenedores de cada una de las emisiones, a las que se les dará, para todos los efectos, tratamiento separado.

En el caso previsto en el presente artículo, los créditos hipotecarios que respaldan los bonos no cons-

tituirán parte de la prenda general de los acreedores del emisor o de quien haya asumido la obligación de pagarlos en el proceso de liquidación y, por lo tanto, estarán excluidos de la masa de bienes del mismo para cualquier efecto legal.

2. En ningún caso la entidad en liquidación podrá ceder, con la responsabilidad de pagar los bonos, la cartera hipotecaria.

3. La Superintendencia Financiera de Colombia convocará a las asambleas de tenedores de tales títulos para que decidan, respecto de cada emisión, bien sobre la enajenación de los créditos y el correspondiente prepago total de los respectivos bonos, o bien sobre la cesión a otro establecimiento de crédito o a una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos, del contrato de administración de los bonos, incluyendo la cesión de los créditos y de sus respectivas garantías, y la entrega de los fondos recaudados y de los pendientes de recaudo y de las demás garantías o derechos que los amparen o respalden. En el evento de cesión del contrato de administración, el cesionario sólo será responsable de la administración de la emisión.

4. Si se optare por la enajenación de los créditos otorgados bajo este sistema y por cualquier razón quedare un remanente después del pago de los bonos hipotecarios, este se restituirá a la entidad en liquidación.

Parágrafo 1°. En caso de que se decida la venta de los activos hipotecarios o la cesión del contrato de administración, se entenderá que los tenedores de bonos pierden su calidad de acreedores de la entidad en liquidación.

En caso de que, dentro del término de noventa días, no se decida la cesión del contrato de administración de la emisión o la venta de los activos, no se aplicará lo previsto en el presente artículo y, por lo mismo, los activos hipotecarios se reintegrarán a la masa de la liquidación y los tenedores de los bonos se entenderán reconocidos por sus respectivas acreencias, en el proceso liquidatorio.

Parágrafo 2°. Si algún establecimiento de crédito o una sociedad fiduciaria en su calidad de administradora de patrimonios autónomos acepta la cesión del contrato de administración, deberá informar al depósito centralizado de valores donde se encuentran inscritos los bonos, que dicha emisión solo cuenta con la garantía de la cartera hipotecaria.

Parágrafo 3°. Para todos los efectos legales, las operaciones a que se refiere el numeral tercero del presente artículo se entenderán perfeccionadas con el solo acuerdo entre el representante legal de los tenedores de bonos y el nuevo administrador o el adquiriente de la cartera hipotecaria, según fuere el caso. Dicho acuerdo será suficiente para que el nuevo administrador o el nuevo propietario de los créditos se entienda legitimado para administrar, cobrar e incluso ejecutar judicialmente las garantías cedidas o los créditos enajenados, con las facultades que correspondían al anterior administrador, o al acreedor, según el caso.

Artículo 470. *Creadores de mercado*. El Gobierno Nacional establecerá condiciones que permitan a las personas jurídicas sometidas a la vigilancia y control de las Superintendencia Financiera de Colombia, que cuenten con la capacidad financiera y la liquidez que determine el Gobierno Nacional, para actuar como originadores y como creadores de mercado de los bonos y títulos hipotecarios a que se refiere la presente ley. Para estos propósitos, el Gobierno Nacional diseñará y adoptará mecanismos que permitan otorgar cobertura de riesgos de tasas de interés, de liquidez y de crédito, entre otros.

El Gobierno Nacional creará y promoverá los mecanismos necesarios que aseguren el mercado secundario de los bonos y títulos hipotecarios y las condiciones en que se ofrezcan tales mecanismos.

CAPÍTULO III

Titularizaciones

Artículo 471. *Titularización de cartera hipotecaria y de los contratos de Leasing habitacional.* Los establecimientos de crédito y las entidades descritas en el artículo 1° de la presente ley podrán emitir títulos representativos de cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, para financiar la construcción y la adquisición de vivienda, incluyendo sus garantías o títulos representativos de derechos sobre los mismos y sobre las garantías que los respaldan, cuando tengan como propósito enajenarlos en el mercado de capitales. Dichos títulos solo contarán, de parte de los respectivos emisores, con las garantías o compromisos respecto de la administración y el comportamiento financiero de los activos, que se prevean en los correspondientes reglamentos de emisión.

Los establecimientos de crédito podrán otorgar garantías a los títulos representativos de proyectos inmobiliarios de construcción.

Los establecimientos de crédito también podrán transferir su cartera hipotecaria correspondiente a créditos hipotecarios desembolsados y a créditos hipotecarios futuros en desarrollo de contratos de compraventa de créditos hipotecarios futuros, incluyendo las garantías o los derechos sobre los mismos y sus respectivas garantías, así como los contratos de leasing habitacional incluyendo los bienes inmuebles que constituyen su objeto, a sociedades titularizadoras, a sociedades fiduciarias en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos o a otras instituciones autorizadas por el Gobierno Nacional, con el fin de que estas emitan títulos hipotecarios con sujeción a la normatividad aplicable a la titularización de tales activos hipotecarios. Los títulos hipotecarios emitidos a partir de contratos de leasing habitacional se sujetarán a las mismas reglas, condiciones y beneficios aplicables a los títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización de cartera hipotecaria en los términos definidos en la presente ley y en sus normas reglamentarias pertinentes.

Cuando en desarrollo de esta autorización se movilicen activos de manera directa o se transfieran para su posterior movilización, se entenderá que los activos transferidos no se restituirán al patrimonio del originador ni al del emisor, en los casos en que este se encuentre en concordato, liquidación, o cualquier

otro proceso de naturaleza concursal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 o en la norma que lo sustituya o modifique.

El Gobierno Nacional señalará los requisitos y condiciones para la emisión y colocación de los diferentes títulos que se emitan en desarrollo de procesos de titularización de activos hipotecarios, promoviendo su homogeneidad y liquidez. En todo caso, los títulos a que se refiere el presente artículo serán desmaterializados.

Parágrafo. La transferencia de cualquier crédito, garantía, contrato o derecho sobre los mismos, que se realice en desarrollo de procesos de movilización de activos hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo, no producirá efectos de novación y se entenderá perfeccionada exclusivamente con la transferencia del título representativo de la obligación correspondiente o mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Dicha cesión no generará derechos o gastos notariales ni impuesto de timbre.

En los procesos de titularización de contratos de leasing habitacional, la transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles objeto de dichos contratos se perfeccionará en cabeza de las sociedades titularizadoras, de las sociedades fiduciarias o de las otras instituciones que autorice el Gobierno Nacional, mediante la cesión del contrato de leasing habitacional. Para tal efecto, en el documento de cesión correspondiente se deberá dejar constancia de que la misma tiene por fundamento exclusivo el desarrollo de un proceso de titularización del contrato de leasing habitacional. Solo será necesaria la escritura pública cuando se efectúe la transferencia del dominio del inmueble a título de leasing habitacional a favor del locatario, una vez se ejerza la opción de adquisición y se pague su valor.

La Superintendencia Financiera de Colombia tendrá, respecto de los procesos de titularización de activos a que se refiere el presente artículo, las facultades previstas en el último inciso del artículo 15 de la Ley 35 de 1993.

Artículo 472. *Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios*. En ningún caso los títulos emitidos en los procesos de titularización otorgarán a sus tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la universalidad o masa que constituyen los créditos subyacentes y/o las garantías que los amparen.

Artículo 473. *Sociedades titularizadoras*. Las sociedades titularizadoras de que trata la presente ley tendrán como objeto social exclusivo la titularización de activos hipotecarios y estarán sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 474. *Autorización al Gobierno.* Autorízase a la Nación para que, directamente o por intermedio del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, participe en el capital de una o más sociedades titularizadoras.

CAPÍTULO IV

Bonos hipotecarios y de los títulos representativos de cartera hipotecaria

Artículo 475. *Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda.* Estarán exentos del impuesto de renta y complementarios, los rendimientos financieros causados durante la vigencia de los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y de los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, siempre que el plazo previsto para su vencimiento no sea inferior a cinco (5) años. Los títulos y bonos aquí previstos, podrán dividirse en cupones representativos de capital y/o intereses. En todo caso, los títulos o bonos deberán contemplar condiciones de amortización similares a las de los créditos que les dieron origen.

Para efectos de gozar del beneficio de que trata este artículo, los títulos o bonos no podrán ser readquiridos o redimidos por su emisor.

Gozarán del beneficio aquí consagrado los títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y los bonos hipotecarios de que trata la presente ley, que se coloquen en el mercado dentro de los once (11) años siguientes a la fecha de expedición de la presente ley.

En ningún caso el componente inflacionario o mantenimiento de valor de dichos títulos o bonos constituirá un ingreso gravable.

Artículo 476. *Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable.* El Gobierno Nacional, a través de Fogafín, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional.

Los recursos del subsidio para vivienda de interés social podrán destinarse al otorgamiento de estas garantías. La cuantía de tales recursos será la correspondiente a la prima asumida o al pago de la contingencia, cuando fuere el caso y será adicional a las sumas que se destinen en el presupuesto nacional al otorgamiento de subsidio directo a favor de los adquirentes de vivienda de interés social subsidiable.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, determinará el monto de los recursos adicionales que podrán otorgarse en forma de garantía para los fines expresados en el inciso anterior.

También podrán otorgarse en forma de compromisos gubernamentales para atender un porcentaje de cada una de las cuotas periódicas a cargo de los deudores de préstamos de vivienda de interés social o para cubrir parte del canon de arrendamiento en los términos y con las condiciones que establezca el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Cuando los subsidios de interés social se otorguen en forma de garantías, la contingencia correspondiente deberá estimarse sobre bases técnicas, para efectos de cuantificar la correspondiente asignación.

CAPÍTULO V

Régimen de financiación de vivienda a largo plazo

Artículo 477. *Condiciones de los créditos de vivienda individual.* Sin perjuicio de lo establecido en

el artículo 463 de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

1. Estar destinados a la compra de vivienda nueva o usada, la construcción de vivienda individual o la remodelación, reparación, modificación, ampliación y subdivisión.

2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva. El Banco de la República determinará los topes máximos a la tasa de interés remuneratoria, para lo cual tendrá en cuenta las distintas categorías de Vivienda de Interés Social (VIS) y la vivienda diferente de dichas categorías. Dichos topes solo operan sobre nuevos créditos desembolsados. El Gobierno reglamentará los segmentos de población que clasifican en cada una de las categorías. Corresponderá a la Superintendencia Financiera de Colombia certificar el límite de tasa de usura aplicable a los créditos hipotecarios para adquisición de vivienda.

3. Tener un plazo para su amortización comprendido entre cinco (5) años como mínimo y treinta (30) años como máximo.

4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas.

5. Tener un monto máximo que no exceda el porcentaje que de manera general establezca el Gobierno Nacional, sobre el valor de la respectiva unidad habitacional, sin perjuicio de las normas previstas para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.

6. La primera cuota del préstamo y de sus reestructuraciones no podrá representar un porcentaje de los ingresos familiares superior al que establezca, por reglamento, el Gobierno Nacional.

7. Los sistemas de amortización tendrán que ser expresamente aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. Los créditos podrán prepagarse total o parcialmente en cualquier momento sin penalidad alguna. En caso de prepagos parciales, el deudor tendrá derecho a elegir si el monto abonado disminuye el valor de la cuota o el plazo de la obligación.

9. Para su otorgamiento, las entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley deberán obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado.

10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1°. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los establecimientos de crédito y todas las demás entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana, siempre que tales operaciones de crédito se otorguen con una tasa fija de interés durante todo el plazo del préstamo, los sistemas de amortización no contemplen capitalización de intereses y se acepte expresamente el prepago, total o parcial, de la obligación en cualquier momento sin penalidad alguna. Se aplicarán a estas operaciones todas las demás disposiciones previstas en esta ley para los créditos destinados a la financiación de vivienda individual.

Adicionalmente y a solicitud del deudor, las obligaciones establecidas en UPAC por los establecimientos de crédito y por todas las demás entidades a que se refiere el artículo 463, podrán redenominarse en moneda legal colombiana en las condiciones establecidas en el inciso anterior.

Parágrafo 2°. Las condiciones de los créditos de vivienda individual a que se refiere el presente artículo, salvo las consagradas en los numerales 1, 7, 8, 9 y 10, podrán ser modificadas por los particulares cuando el comprador exprese por escrito que se trata de financiar la adquisición de vivienda no destinada a vivienda familiar.

Parágrafo 3°. En los casos en que el comprador solicite la modificación de condiciones en los términos del parágrafo 2º del presente artículo, se entenderá que la entidad otorgante del crédito no tendrá derecho a aplicar las exenciones tributarias de que trata la presente ley respecto del nuevo crédito, única y exclusivamente.

Artículo 478. *Desembolsos*. Los créditos a que se refiere el artículo anterior podrán ser desembolsados por los establecimientos de crédito en moneda legal o a solicitud del deudor, en bonos hipotecarios expresados en UVR, en los términos que establezcan la Superintendencia Financiera de Colombia, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias. En todo caso, los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés social tendrán que ser desembolsados en moneda legal colombiana y podrán ser otorgados en moneda legal colombiana.

Artículo 479. *Intereses de mora.* En los préstamos de vivienda a largo plazo de que trata la presente ley no se presumen los intereses de mora. Sin embargo, cuando se pacten, se entenderá que no podrán exceder una y media veces el interés remuneratorio pactado y solamente podrán cobrarse sobre las cuotas vencidas. En consecuencia, los créditos de vivienda no podrán contener cláusulas aceleratorias que consideren de plazo vencido la totalidad de la obligación hasta tanto no se presente la correspondiente demanda judicial. El interés moratorio incluye el remuneratorio.

Artículo 480. *Homogeneidad contractual.* La Superintendencia Financiera de Colombia establecerá condiciones uniformes para los documentos contentivos de las condiciones del crédito y sus garantías, mediante los cuales se formalicen las operaciones activas de financiación de vivienda individual a largo plazo.

Durante el primer mes de cada año calendario, las entidades a que se refiere el artículo 463, enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información clara y comprensible, que incluya como mínimo una proyección de lo que serían los intereses a pagar en el próximo año y los que se cobrarán con las cuotas mensuales en el mismo período, todo ello de conformidad con las instrucciones que anualmente imparta la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicha proyección se acompañará de los supuestos que se tuvieron en cuenta para efectuarla y en ella se indicará de manera expresa que los cambios en tales supuestos implicarán necesariamente modificaciones en los montos proyectados. Con base en dicha información los deudores podrán solicitar a las entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley acreedoras, durante los dos primeros meses de cada año calendario, la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago, pudiéndose de ser necesario, ampliar el plazo inicialmente previsto para su cancelación total. La reestructuración del crédito pedida por el deudor dentro de los dos primeros meses de cada año, si hay condiciones objetivas, debe ser aceptada y efectuada por la institución financiera. En caso de controversia sobre tales condiciones objetivas, decidirá la Superintendencia Financiera de Colombia.

Artículo 481. *Deber de información*. Los establecimientos de crédito deberán suministrar información cierta, suficiente, oportuna y de fácil comprensión para el público y para los deudores respecto de las condiciones de sus créditos, en los términos que determine la Superintendencia Financiera de Colombia.

Durante el primer mes de cada año calendario, los establecimientos de crédito enviarán a todos sus deudores de créditos individuales hipotecarios para vivienda una información en las condiciones del presente artículo.

Artículo 482. *Patrimonio de familia.* Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente ley podrán constituir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en la forma y condiciones establecidas en la ley.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, este no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

Artículo 483. *Derechos notariales y gastos de registro*. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual, se liquidarán al setenta por ciento (70%) de la tarifa ordinaria aplicable. La cancelación de gravámenes hipotecarios de créditos para vivienda se considerará acto sin cuantía.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo anterior, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía.

Artículo 484. *Cesión de créditos.* En cualquier momento, los créditos hipotecarios para vivienda individual podrán ser cedidos, a petición del deudor, a favor de otra entidad financiera o de cualquiera de las entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley.

Para tal efecto, las entidades a que se refiere el artículo 463 de la presente ley, 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. Dicha cesión tendrá los efectos previstos por el artículo 1964 del Código Civil.

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

Artículo 485. El Ministerio Público, representado por la Procuraduría, Defensoría del Pueblo y las Personerías Municipales, debe garantizar la plena vigencia de los derechos de los deudores hipotecarios de vivienda que lo soliciten expresamente, en los procesos jurídicos de cobro con garantías hipotecarias de vivienda o en los procesos de desalojo producto de sentencias judiciales de estos procesos, según sea el caso y velar porque se desarrollen con pleno cumplimiento de los derechos humanos, en especial con respeto a los derechos de los niños y los ancianos.

Artículo 486. *Unificación del sistema de vivienda de interés social*. Con el propósito de lograr una articulación eficiente de los recursos del subsidio familiar de vivienda, los recursos de ahorro de los hogares, y el crédito de vivienda, facúltese al Gobierno Nacional para reglamentar la unificación parcial o total de los procedimientos de otorgamiento de crédito y de asignación de subsidios bajo una única institucionalidad. Para tal propósito, las entidades otorgantes de subsidios y las entidades financieras podrán realizar convenios de administración de recursos financieros y tecnológicos.

Artículo 487. *Crédito para la construcción de vivienda*. A los créditos que se otorguen para financiar proyectos de construcción de vivienda les será aplicable lo dispuesto en los numerales 2 y 4 del artículo 477 y el artículo 478. El Gobierno Nacional establecerá las demás condiciones para el otorgamiento y los desembolsos de estos créditos, así como los sistemas de subrogación en la medida en que se vendan las viviendas construidas.

CAPÍTULO VI

Vivienda de interés social

Artículo 488. *Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.* Las entidades financieras deberán destinar anualmente, durante los cinco (5) años siguientes a la vigencia de la presente ley, como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del incremento de la cartera bruta de vivienda, al otorgamiento de crédito para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social. El Gobierno Nacional reglamentará el porcentaje y las condiciones especiales que deberán destinarse a la vivienda de los minusválidos.

La obligación prevista en el inciso primero del presente artículo se entenderá cumplida si las respectivas entidades demuestran que, durante el período estipulado, efectuaron inversiones en bonos hipotecarios o títulos hipotecarios originados en procesos de titularización de cartera de vivienda de interés social subsidiable por la misma cuantía.

Artículo 489. Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social no subsidiable, se liquidarán al cuarenta por ciento (40%) de la tarifa ordinaria aplicable.

Los derechos notariales y gastos de registro que se causen con ocasión de la constitución o modificación de gravámenes hipotecarios, a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, para garantizar un crédito de vivienda individual de interés social, que en razón de su cuantía pueda ser objeto de subsidio directo, se liquidarán al diez por ciento (10%) de la tarifa ordinaria aplicable, salvo los casos de constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para garantizar un crédito de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), los cuales a partir de la entrada en vigencia de la presente ley estarán exentos del pago de derechos notariales y gastos de registro.

Para efectos de los derechos notariales y gastos de registro, la constitución del patrimonio de familia de que trata el artículo 482 de la presente ley, cuya inembargabilidad se entenderá levantada únicamente a favor del acreedor hipotecario que financió su adquisición, o de quien lo suceda en sus derechos, en todos los casos se considerará como un acto sin cuantía. Igualmente, la cancelación de los gravámenes será considerado un acto sin cuantía.

Parágrafo. Lo previsto en el presente artículo, se aplicará sin perjuicio de las normas que establezcan tarifas más favorables, respecto de actos relativos a viviendas de interés social.

Artículo 490. *Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural*. Destínese el veinte por ciento (20%) de los recursos provenientes de las inversiones forzosas con que cuenta Finagro, a la financiación de vivienda de interés social rural, bien sea para la construcción de programas o para la adquisición, mejoramiento y construcción individual en sitio propio, en las condiciones que para el efecto establezca la Comisión Nacional de Crédito Agropecuario, con sujeción a lo dispuesto por el Consejo Superior de Vivienda.

Parágrafo 1. En aquellos casos en que por razón de la demanda los recursos previstos en el presente artículo no se utilicen, Finagro podrá destinarlos al fomento agrícola a través del financiamiento de las actividades agropecuarias de conformidad con las disposiciones vigentes y su objeto social.

Parágrafo 2. Para los efectos de lo previsto en este artículo, Finagro realizará de manera permanente actividades tendientes a promocionar esta línea de financiamiento.

Artículo 491. *Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social*. Lo dispuesto en la presente ley será aplicable a los créditos para construcción y financiación de vivienda de interés social en lo que no contradiga sus disposiciones especiales.

Para efectos de la presente ley, se entenderá por vivienda de interés social la que cumpla los requisitos establecidos por la legislación vigente en esta materia.

Artículo 492. No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble.

b) Reglamento de propiedad horizontal.

c) Escritura de propiedad del predio.

d) Los registros y permisos establecidos en esta ley para las personas dedicadas a las actividades de construcción y/o enajenación de vivienda.

Artículo 493. *Libranzas para créditos de vivienda de interés social.* Lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 920 de 2004, también aplicará en el caso de las sumas que se adeuden a los establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera, por concepto de vivienda de interés social y educación.

Artículo 494. *Vivienda hogares bajos ingresos.* Las autoridades estatales que tengan incidencia sobre la financiación de vivienda deben estudiar y evaluar el actual sistema de financiación de vivienda, identificando las restricciones que limitan el acceso de los hogares de bajos ingresos a una vivienda digna, teniendo en consideración, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Las condiciones macroeconómicas vigentes en relación con las existentes en 1999.

2. Las condiciones definidas para las operaciones de crédito vinculadas al programa de Banca de las Oportunidades.

3. El impacto de los topes a las tasas de interés y de otras condiciones financieras de los créditos de vivienda sobre la accesibilidad de los hogares de bajos ingresos al sistema de financiación de vivienda y su sostenibilidad en el tiempo, con especial énfasis en

aquellos hogares vinculados al mercado informal de trabajo.

Con base en lo anterior, las autoridades a que se refiere el presente artículo, expedirán en el término de 6 meses, la normativa tendiente a superar esas limitaciones.

Artículo 495. *La tasa de interés remuneratoria para los créditos destinados a la financiación de vivienda de interés prioritario.* La tasa de interés remuneratorio para los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés prioritario no podrá exceder los puntos porcentuales fijados por la Junta del Banco de la República para los créditos de vivienda de interés social disminuidos en dos puntos porcentuales (2%), adicionales a la UVR.

La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés prioritario no podrá exceder de los puntos porcentuales fijados por la Junta del Banco de la República para los créditos de vivienda de interés social disminuidos en dos puntos porcentuales (2%), adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

La tasa máxima de interés debe aplicarse a los desembolsos de vivienda de interés prioritario que se efectúen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

Artículo 496. *La tasa de interés remuneratorio para los créditos destinados a la financiación de vivienda con valor de venta superior a los mil salarios mínimos mensuales legales vigentes.* La tasa de interés remuneratorio para los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda con valor de venta superior a los mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.000 SMMLV), no podrá exceder los puntos porcentuales fijados por la Junta del Banco de la República para los créditos de vivienda diferentes a la vivienda de interés social aumentados en dos puntos porcentuales (2%), adicionales a la UVR.

La tasa de interés remuneratorio para los créditos denominados en UVR para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda con valor de venta superior a los mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (1.000 SMMLV), no podrá exceder los puntos porcentuales fijados por la Junta del Banco de la República para los créditos de vivienda diferentes a la vivienda de interés social aumentado en dos puntos porcentuales (2%), adicionados con la variación de la UVR de los últimos 12 meses vigente al perfeccionamiento del contrato.

La tasa máxima de interés rige para nuevos desembolsos que se efectúen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, para la financiación de viviendas que superen el valor de venta mencionado.

Artículo 497. Las entidades que otorguen financiación para la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

CAPÍTULO VII

Cobertura de riesgo en materia de financiación

Artículo 498. *Fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria*. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda referida al Índice de Precios al consumidor, autorízase la creación de un Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria que será administrado por el Banco de la República en los términos que establezca el Gobierno Nacional. Las inversiones en el Fondo de que trata este artículo, se considerarán como inversión social.

Dicho fondo contará con los siguientes recursos:

1. Los provenientes de un impuesto nacional que se crea por la presente ley, que se causará mensualmente, a partir del mes siguiente a la vigencia de la misma y hasta el 31 de diciembre del año 2002. La base gravable del impuesto es el valor mensual de la remuneración de los encajes. Son sujetos pasivos de este impuesto los establecimientos de crédito. La tarifa del tributo será del cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual de los encajes. El Banco de la República retendrá y colocará directamente en el Fondo el monto del impuesto al momento del pago al respectivo establecimiento de crédito de la remuneración sobre el encaje. Este impuesto no hará parte de la participación de los municipios en los ingresos corrientes de la Nación.

2. Ciento cincuenta mil millones ($150.000.000.000) provenientes de las utilidades del Banco de la República correspondientes al ejercicio de 1999.

3. Los provenientes de la diferencia entre la UVR adicionada en el interés remuneratorio y la DTF, cuando la primera fuere superior a la segunda, que deberán ser aportados por los establecimientos de crédito que tengan cartera hipotecaria denominada en UVR y pasivos para con el público denominados en DTF, de conformidad con el reglamento que expida para el efecto el Gobierno Nacional.

4. Los rendimientos de los recursos que conformen el Fondo.

5. Los provenientes de los créditos que se contraten o se asignen para este fin. El Banco de la República, como agente fiscal del Gobierno Nacional, podrá contratar a nombre de este, créditos destinados al Fondo. El pago de las operaciones de crédito destinadas al Fondo podrá abonarse con cargo a los recursos del mismo.

Artículo 499. *Coberturas de riesgo.* Con cargo a los recursos de dicho fondo, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, y solamente para el saldo de la cartera de vivienda individual de largo plazo registrada a 31 de diciembre del año 2007, coberturas de riesgo del diferencial entre la tasa de interés de mercado y la inflación. Las

condiciones en que se ofrezca la anterior cobertura propenderán por el reflejo de su valor económico en el largo plazo, en los términos que determine el Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará tales condiciones en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, y sin perjuicio de las coberturas vigentes otorgadas con fundamento en lo dispuesto en el presente artículo, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, con cargo a los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, las coberturas de riesgo en las condiciones que defina el Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará tales condiciones en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Se tendrán como ingresos del Fondo, en adición a lo previsto por el artículo 498 de esta ley, el costo o prima que cobre el Banco de la República por ofrecer las coberturas aquí señaladas.

Artículo 500. *Coberturas del fondo de reserva para la estabilización de cartera hipotecaria*. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, y sin perjuicio de las coberturas vigentes otorgadas con fundamento en el artículo 499 de la presente ley, el Banco de la República podrá ofrecer a los establecimientos de crédito, con cargo a los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, las coberturas de riesgo en las condiciones que defina el Gobierno Nacional.

Se tendrán como ingresos del Fondo, en adición a lo previsto por el artículo 501, el costo o prima que cobre el Banco de la República por ofrecer las coberturas de que trata el presente artículo.

Artículo 501. *Cobertura a los créditos individuales de vivienda a largo plazo frente al incremento de la UVR respecto de una tasa determinada*. Con la finalidad de propiciar condiciones estables en los créditos destinados a la financiación de vivienda, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín), podrá realizar operaciones con derivados con los establecimientos de crédito, en su calidad de originadores, propietarios o administradores de cartera originada por establecimientos de crédito o con deudores de créditos de vivienda individual a largo plazo, evento en el cual el establecimiento de crédito acreedor actuará como mandatario para la administración y ejecución de las operaciones, con el fin de otorgar cobertura frente al riesgo de variación de la UVR respecto de una tasa determinada, a los deudores de créditos de vivienda individual a largo plazo.

El Gobierno Nacional reglamentará los aspectos generales de la cobertura, la tasa pactada en los contratos, la forma como los deudores podrán acceder al mecanismo, los aspectos relativos a su funcionamiento y los demás aspectos inherentes a la figura.

Dicha cobertura se ofrecerá respecto a los créditos individuales de vivienda a largo plazo que se hayan otorgado a partir del 1° de septiembre del año 2002, que no superen ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales vigentes y respecto a viviendas cuyo valor no supere trescientos veintitrés (323) salarios mínimos legales mensuales vigentes. La cobertura se ofrecerá durante los dos años siguientes a la vigencia de esta norma para los primeros 40.000 créditos que se otorguen. La cobertura estará vigente durante la vida del crédito de vivienda sin que en ningún caso pueda exceder de quince (15) años.

Los recursos que se requieran para el otorgamiento de la cobertura, incluidos los costos en que incurra el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín), deberán presupuestarse por parte del Gobierno Nacional y serán manejados en una cuenta especial que administrará el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (Fogafín).

Parágrafo. Manténgase en el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Frech) creado por el artículo 498 de la presente ley una subcuenta por valor de cincuenta mil millones de pesos ($50.000.000.000) para los fines del presente artículo.

CAPÍTULO VIII

Otras disposiciones

Artículo 502. *Avalúos y avaluadores*. Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

La remuneración de la labor de los avaluadores se hará con base en el número de metros cuadrados de los bienes inmuebles, aplicando una tarifa descendente en proporción a la extensión, y con un monto máximo establecido en el respectivo reglamento del Gobierno Nacional.

Artículo 503. *Régimen especial de negociación en Bolsa*. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá establecer reglas que permitan el acceso a las compañías de seguros, las sociedades fiduciarias, las sociedades administradoras de fondos de pensiones y de cesantías y las entidades que administren reservas pensionales del régimen de prima media con prestación definida, a los sistemas de negociación de las bolsas de valores que operen en el país para realizar operaciones sobre bonos hipotecarios y títulos hipotecarios, de que trata la presente ley, por cuenta de los fondos o reservas que administren o para la inversión de las reservas técnicas, de acuerdo con el respectivo régimen de inversión. Los valores a que se refiere este inciso serán transables en bolsa. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá requerir y regular la integración del mercado de dichos valores.

Las entidades a que se refiere este artículo no podrán negociar títulos emitidos, avalados, garantizados u originados por ellas, por sus filiales, subsidiarias, vinculadas o por la matriz, sus filiales, sub-

sidiarias o vinculadas. Las bolsas de valores velarán por el cumplimiento de lo establecido en el presente artículo.

La Superintendencia Financiera de Colombia regulará, mediante preceptos de carácter general, lo atinente a la aplicación de las normas del mercado público de valores y las disposiciones de las bolsas de valores, a las instituciones mencionadas en el primer inciso del presente artículo, que ingresen a los sistemas de negociación de las bolsas en desarrollo de la autorización contenida en el mismo.

Artículo 504. *Registro en centrales de riesgo*. Los deudores de los créditos de vivienda individual a largo plazo que reestructuren sus créditos hipotecarios en los términos previstos en el artículo 477 de la presente ley, tendrán derecho a exigir que sus nombres se retiren como deudores morosos de las centrales de riesgo, una vez hayan cumplido puntualmente con el pago de las tres primeras cuotas de la obligación reestructurada. Los deudores hipotecarios de viviendas entregadas en dación en pago con posterioridad al 1° de enero de 1997, tendrán derecho a que las entidades financieras los declaren a paz y en salvo por el crédito respectivo y retiren sus nombres de las centrales de riesgo. Igualmente, podrán beneficiarse de la opción de readquisición de vivienda establecida en el artículo 46 de la presente ley.

Artículo 505. *Fomento a la competencia*. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, podrá ordenar a los establecimientos de crédito que otorguen crédito de vivienda individual a largo plazo, que pongan en práctica procedimientos dirigidos a incrementar la competencia entre quienes deseen proveer los seguros que deban adquirir los deudores de dichos créditos.

Artículo 506. *Protección especial para los adquirientes de vivienda individual*. El Gobierno Nacional, mediante normas de carácter general, determinará los mecanismos que aseguren que los dineros recibidos por las personas dedicadas a la actividad de la construcción, por concepto de ventas de contado y pago de cuotas iniciales, se canalicen a través de instrumentos que tiendan a asegurar la adecuada inversión y destinación de los recursos del proyecto de construcción al inmueble vendido o prometido en venta.

Para los fines aquí previstos, el Gobierno establecerá para los constructores la obligación de informar a los prometientes compradores sobre la existencia de gravámenes en mayor extensión y exigirá que en las escrituras públicas que perfeccionen dichas promesas de compraventa se protocolice una carta del establecimiento de crédito titular de la garantía en mayor extensión mediante la cual autorice el otorgamiento de la escritura de compraventa por haber recibido el pago de la prorrata correspondiente.

Artículo 507. Los créditos de largo plazo que otorgue las instituciones financieras para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Financiera de Colombia para el ahorro contractual.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.

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

Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

Artículo 508. El ahorro voluntario recibirá los mismos beneficios tributarios concedidos a la cuenta de ahorro para el fomento a la construcción AFC previstos en las Leyes 488 de 1998 y 633 de 2000. Quienes se afilien al Fondo Nacional de Ahorro en virtud del presente parágrafo podrán acceder a crédito para vivienda y educación.

Artículo 509. *Ahorro programado con evaluación crediticia previa.* El Gobierno Nacional podrá reglamentar el otorgamiento de los incentivos para las entidades debidamente autorizadas que ofrezcan cuentas de ahorro programado con destino a la adquisición de vivienda, que vinculen de manera efectiva el ahorro con el crédito y señalará las condiciones correspondientes.

Parágrafo. En los programas de Vivienda de Interés Social no se exigirá la cuota de ahorro programado para los hogares que tengan ingresos menores a dos salarios mínimos.

Artículo 510. El Ministerio Público, representado por la Procuraduría y Defensorías del Pueblo, así como las Personerías Municipales, deben garantizar la plena vigencia de los derechos de los deudores hipotecarios de vivienda que lo soliciten expresamente, en los procesos jurídicos de cobro con garantías hipotecarias de vivienda o en los procesos de desalojo producto de sentencias judiciales de estos procesos, según sea el caso y velar porque se desarrollen con pleno cumplimiento de los derechos humanos, en especial con respeto a los derechos de los niños y los ancianos.

TÍTULO VI

DE LA PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO EN MATERIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 511. El tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social es de cinco (5). El tiempo necesario

a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social es de tres (3) años.

Parágrafo. Los bienes de propiedad de las Entidades Públicas no podrán ser adquiridos por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ni prosperará tal pretensión por vía de acción o de excepción, en ningún proceso judicial.

Artículo 512. En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y en la misma demanda se solicitará oficiar el registrador para que en el término de quince (15) días allegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciere dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiera ocasionarle al dueño del inmueble.

El Registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitara el certificado de tradición referido no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedición, tales como el número de matrícula inmobiliaria o título antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, dirección, ubicación y linderos que faciliten a la oficina la localización inequívoca del inmueble.

Las sentencias que acojan las pretensiones de las demandas de pertenencia de viviendas de interés social no serán consultadas.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo.

Artículo 513. *Procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados en el Código de Procedimiento Civil*. Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio regulados por el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 511 de la presente ley, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en el artículo 591 de la presente ley, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a quince (15) días hábiles.

4. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

CAPÍTULO I

Competencia de los notarios en materia de prescripción adquisitiva de bienes destinados a vivienda de interés social

Artículo 514. *Declaratoria de prescripción adquisitiva.* Sin perjuicio de la competencia de los Jueces de la República, los poseedores de bienes inmuebles urbanos considerados como vivienda de interés social de estratos uno y dos de los municipios de categoría especial, primera y segunda, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la declaratoria de prescripción adquisitiva del dominio, siempre que no exista oposición por parte de terceros que aleguen igual o mejor derecho al del solicitante y que se trate de posesión regular de forma pública, continua y pacífica.

Para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio, los interesados acudirán mediante escrito presentado ante notario por intermedio de abogado, que contendrá:

1. La identificación del solicitante, y de su cónyuge o compañero permanente, domicilio, estado civil y condición en la que actúa.

2. La identificación del inmueble, nomenclatura, planos y certificación catastral, linderos y cabida.

3. La identificación de la persona o personas que figuren como titulares de derechos reales sobre el bien, indicando las direcciones para su notificación. En caso de ignorarse el lugar de residencia de quienes deban ser citados, deberá indicarse tal circunstancia bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la presentación de la solicitud.

4. El Certificado de Tradición y Libertad en donde conste el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente al inmueble de que se trate.

5. Si lo que se pretende prescribir es una parte del predio, deberá acompañarse, además, el plano y certificado catastrales en que se indiquen los linderos y cabida de la parte del predio sobre el cual se ha venido ejerciendo la posesión.

6. La declaración bajo juramento del solicitante, que se entenderá prestado con la presentación del escrito, de que no existe juicio pendiente en su contra o en contra de su cónyuge o compañero en la que se discuta la propiedad o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

7. La declaración del impuesto predial o paz y salvo municipal en que conste el valor catastral del inmueble correspondiente a la vigencia de la solicitud.

8. Los documentos, declaraciones y demás pruebas que a juicio del solicitante le permitan demostrar que ha ejercido posesión pública, continua y pacífica sobre el inmueble durante el plazo establecido en la ley.

9. En caso de que se pretenda la prescripción ordinaria del bien, con fundamento en la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares,

copia auténtica de la escritura de que trata el capítulo anterior, debidamente registrada. Para efectos de la presente ley, una vez inscrita la escritura que acredite la posesión regular en el Folio de Matrícula Inmobiliaria conforme se ordena en los artículos 7° y 8°, empezará a contabilizarse el término de prescripción, de acuerdo a los plazos y condiciones señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social (VIS).

Artículo 515. *Admisión y notificaciones*. Si la solicitud y la documentación anexa se ajustan a las disposiciones de la presente ley, el notario aceptará el trámite mediante acta y ordenará la citación de las personas determinadas e indeterminadas que pudieran alegar derechos sobre el bien. Para este fin el notario adelantará el trámite de notificación personal y, si es del caso, de notificación por aviso, en los términos consagrados en los artículos 315 y 320 del Código de Procedimiento Civil, frente a cada uno de los titulares de derechos reales, de acuerdo con la dirección indicada por el solicitante. En caso de no haberse suministrado tal información, se ordenará su emplazamiento en la forma prevista en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil.

También ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo inmueble siguiendo las mismas reglas establecidas en los numerales 6 y 7 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil.

Igualmente dará aviso a la Secretaría de Planeación Distrital o Municipal, según el caso, para que, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación, conceptúen sobre la viabilidad de la prescripción atendiendo a que los bienes cuya declaratoria de pertenencia se solicita no se encuentren en zonas que sean objeto de protección ambiental o que sean consideradas de alto riesgo. Si la autoridad de planeación no se pronunciare dentro del plazo fijado, el notario dejará constancia de tal circunstancia y podrá seguir adelante con el trámite de declaratoria de pertenencia. En ningún caso, la omisión en el pronunciamiento de las autoridades de planeación cambia la naturaleza jurídica de las zonas de protección ambiental y de las prohibiciones que existan en materia de imprescriptibilidad, conforme a lo previsto en la presente ley.

Parágrafo 1°. Las personas asentadas en zonas de alto riesgo frente a las cuales no proceda la prescripción adquisitiva de dominio, serán beneficiarias de planes de reubicación por parte de las autoridades locales, conforme a lo previsto en la ley o en el reglamento.

Parágrafo 2°. Para efectos de la citación prevista en el inciso 1° de este artículo, el notario podrá ejercer las atribuciones previstas en el artículo 83 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 516. *Conciliación*. Si dentro del término de emplazamiento y notificación se presentaren personas que aleguen derechos sobre el bien, el notario dispondrá lo necesario para adelantar una audiencia de conciliación a fin de intentar un arreglo entre las partes interesadas.

Artículo 517. *Ausencia de oposiciones y acuerdo conciliatorio*. Cuando no se presentaren oposiciones o, cuando habiéndose presentado, se hubiere llegado a un acuerdo conciliatorio se procederá al otorgamiento de la escritura pública en la cual se declare la prescripción del bien, la cual será objeto de registro.

Presentadas oposiciones por parte de terceros, si no fuere posible lograr un acuerdo conciliatorio, se archivará la solicitud quedando las partes en libertad de acudir ante los Jueces de la República para solucionar sus diferencias.

Artículo 518. *Mala fe*. Las inexactitudes en la información suministrada por el solicitante, tales como la afirmación de no existir procesos pendientes, la ocultación del lugar donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales sobre el bien, o las manifestaciones sobre el ejercicio de la posesión en forma pública, continua y pacífica, darán lugar a las acciones contempladas por el Código Penal, al pago de los perjuicios a los terceros afectados y demás sanciones que las leyes establezcan. Igualmente, los particulares que resulten afectados en virtud del desconocimiento de sus derechos podrán adelantar las acciones pertinentes para obtener la declaratoria de nulidad del acto por medio del cual se reconoce la posesión regular o se declara la prescripción junto con la consecuente reivindicación del bien, conforme a las reglas y procedimientos previstos en la ley.

Artículo 519. *Sistema de Reparto y Matrícula Inmobiliaria*. Los actos que deban celebrarse mediante escritura pública en los términos previstos en el presente capítulo, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro establecerá el procedimiento de reparto, de modo que no se impongan cargas excesivas ni desproporcionadas a cargo de ningún notario.

Artículo 520. *Afectación a Vivienda Familiar*. Los inmuebles adquiridos como consecuencia de la prescripción establecida en esta ley quedarán afectados por ministerio de la ley, al régimen de vivienda familiar, de que trata esta ley, cuando el adquirente sea casado o viva en unión material de hecho permanente.

La afectación a vivienda familiar no será obstáculo para que las cooperativas y las entidades financieras debidamente autorizadas por el Gobierno Nacional, otorguen créditos para la construcción y mejora de tales inmuebles y los acepten como garantías de sus créditos, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 563 de esta ley.

Artículo 521. *Bienes Imprescriptibles*. No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, no los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles.

Tampoco podrán acogerse a esta ley los inmuebles ubicados en zonas que a juicio del Gobierno Nacional estén afectados por fenómenos de violencia o desplazamiento forzado.

Artículo 522. *Subsidios de Vivienda*. Los adquirentes de vivienda, mediante el procedimiento previsto en esta ley, no perderán por ese hecho los derechos a subsidio para el mejoramiento o construcción de vivienda de interés social, siempre que reúnan los requisitos para tener derecho a tales subsidios.

Artículo 523. *Impuesto de Registro*. En los eventos de prescripción adquisitiva de inmuebles de estratos uno y dos no habrá lugar al pago del impuesto de registro y anotación, de los derechos de registro, de los derechos notariales y de los que se liquiden a favor de las curadurías urbanas cuando a ello haya lugar.

Parágrafo. Todos los títulos que no se hayan registrado lo podrán hacer sin recargo alguno hasta por el término de un año, contado a partir de la vigencia de la presente ley.

Artículo 524. *Promoción y Asesoramiento*. Corresponderá a la Defensoría del Pueblo la promoción y asesoramiento a las personas y comunidades para el trámite de la declaratoria de pertenencia prevista en la presente ley.

Artículo 525. *Solicitud de Documentos*. Las oficinas de catastro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi deberán entregar al solicitante los planos y certificaciones catastrales a que haya lugar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

T Í T U L O VII

MECANISMOS DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Patrimonio de Familia

SECCIÓN I

De la Constitución del Patrimonio de Familia

Artículo 526. Autorízase la constitución a favor de toda familia, de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable, y bajo la denominación de patrimonio de familia.

Artículo 527. Denomínase constituyente aquel que lo establece. Llámase beneficiario aquel a cuyo favor se constituye. En la constitución de un patrimonio de familia pueden concurrir varios constituyentes y varios beneficiarios.

Artículo 528. El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de un inmueble que no posea con otra persona proindiviso, ni esté gravado con hipoteca, censo o anticresis y cuyo valor en el momento de la constitución no sea mayor de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes.

Artículo 529. El patrimonio de familia puede constituirse a favor:

a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de estos y aquellos menores de edad.

b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente.

c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad.

Artículo 530. En beneficio de su propia familia o de personas pertenecientes a ella, puede constituirse un patrimonio de esta clase:

a) Por el marido sobre sus bienes propios o sobre los de la sociedad conyugal;

b) Por el marido y la mujer de consuno, sobre los bienes propios de esta, cuya administración corresponda al primero, y

c) Por la mujer casada, sin necesidad de autorización marital, sobre los bienes cuyo dominio y cuya administración se hubiere reservado en las capitulaciones matrimoniales, o se le hubieren donado o dejado en testamento en tales condiciones.

Artículo 531. Puede también constituirse un patrimonio de familia por un tercero, dentro de los límites fijados por el Código Civil para la disposición de bienes por medio de donaciones entre vivos o asignaciones testamentarias a título singular.

Artículo 532. El patrimonio de familia. Salvo que se diga lo contrario en el acto constitutivo, se considera establecido no sólo a favor del beneficiario designado, sino de su cónyuge y de los hijos que lleguen a tener.

Artículo 533. No puede constituirse a favor de una familia más de un patrimonio de esta clase. Empero cuando el bien no alcance a valer el equivalente de doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales vigentes, puede adquirirse el dominio de otros contiguos para integrarle.

Artículo 534. El mayor valor que puede adquirir el bien sobre el cual se constituye un patrimonio de familia, se considera como un beneficio adquirido que no le quita al patrimonio su carácter primitivo, aun cuando el valor total del bien llegue a exceder de la suma equivalente a los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos legales vigentes.

Artículo 535. La constitución de un patrimonio de familia por acta testamentario se sujeta en su forma a las reglas generales sobre adquisición y pago de las asignaciones a título singular, pero la adjudicación debe ser inscrita en el libro de registro especial de que trata el artículo 18.

Artículo 536. La constitución de un patrimonio de familia por acto entre vivos no puede hacerse sino mediante autorización judicial dada con conocimiento de causa; previa la tramitación señalada en los artículos siguientes.

Artículo 537. Quien desee constituir un patrimonio de familia por acto entre vivos, debe solicitar la autorización judicial por medio de un memorial dirigido al juez de circuito que corresponda a su domicilio, en el cual ha de expresarse:

a) El nombre, apellido, domicilio y profesión del constituyente y del beneficiario;

b) La calidad de célibe, casada o viudo del constituyente, así como del beneficiario. Y

c) La determinación del inmueble o inmuebles por su nombre, situación y linderos.

Artículo 538. A la demanda debe acompañarse:

a) Las correspondientes partidas del estado civil, o las pruebas supletorias, conforme a las reglas generales;

b) El título de propiedad del inmueble:

c) Un certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos respectivo, sobre la propiedad y libertad del inmueble, comprensivo de un período de tiempo de treinta años, y

d) Una relación nominal de los acreedores del constituyente, si las tuviere.

Artículo 539. Si la demanda llena las condiciones enumeradas en el artículo precedente, el juez debe admitirla y disponer:

a) El emplazamiento por medio de un edicto que ha de fijarse por el término de treinta (30) días, en el local del juzgado, de todas aquellas personas que quieran oponerse a la constitución del patrimonio de familia por ser lesivo de sus derechos como acreedores del constituyente;

b) La notificación personal del auto de admisión de la demanda al beneficiario o a su representante legal, para que dentro del término de treinta (30) días manifieste si acepta o no la constitución del patrimonio, siendo entendido que el silencio se toma por aceptación

De esta diligencia se prescinde cuando, la constitución del patrimonio se hace en beneficio de la propia familia o de personas pertenecientes a ella:

c) La publicación del edicto por tres veces, dentro de período de treinta días, si fuere posible, en el periódico oficial del respectivo departamento o intendencia y en uno o más periódicos particulares.

Si no se publica en el departamento o intendencia periódico alguno, se reemplaza la publicación enunciada por otra por medio de carteles fijados en los lugares más públicos de la cabecera del circuito judicial y en el municipio de la ubicación del inmueble;

d) La citación personal del acreedor o acreedores designados en la demanda, para que dentro del término de los tres días siguientes al de la respectiva citación, manifiesten si se oponen a la constitución, siendo entendido que el silencio se entiende por aceptación, y

e) La estimación del bien por medio de peritos designados por el mismo juez.

Artículo 540. Las diligencias de que tratan los apartes b) c), d), e), del artículo anterior, pueden practicarse dentro del término de la fijación del edicto de que trata el aparte a) del mismo artículo.

Artículo 541. Practicadas las diligencias anteriores y desfijado el edicto, si hay oposición u oposiciones de acreedores, se debe abrir el juicio a prueba por un término común e improrrogable de nueve (9) días.

Artículo 542. Vencidos dichos términos, en el caso previsto en el texto anterior, o si se hubiere obtenido la venia expresa o tácita del beneficiario y de los acreedores del constituyente, el juez debe correr traslado del expediente al agente del Ministerio Público, por tres (3) días, para que manifieste si, en su concepto, debe o no concederse la autorización pedida.

Artículo 543. Devuelto el expediente, el juez debe proferir a sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar:

a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la oficina de registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación de inmueble, dentro de los noventa (90) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad;

b) La cancelación de la inscripción anterior en el libro primero o en el de las causas mortuorias, según el caso, y

c) La protocolización del expediente en una notaría.

Artículo 544. La sentencia definitiva es apelable, en efecto suspensivo, para ante el tribunal superior respectivo, por el agente del Ministerio Público, el constituyente y el opositor u opositores.

El recurso se sustancia como si se tratara de la apelación de un auto interlocutorio. Los demás autos dictados en el juicio son reformables, revocables y apelables, conforme a las reglas del derecho común.

Artículo 545. Por la constitución de un patrimonio de familia se pagan los siguientes impuestos:

a) El de registro a razón del cinco por ciento (5%) sobre el valor de bien, y

b) El de sucesiones y donaciones a razón del medio por ciento (1/2%) sobre el valor del inmueble o inmuebles.

Los recibos que acrediten el pago de tales impuestos deben presentarse al notario para que los inserte en la escritura de constitución del patrimonio.

Artículo 546. El único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer u hombre cabeza de familia como definida en la Ley 1232 de 2008 se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Artículo 547. La constitución del patrimonio de familia a la que se refiere el artículo anterior se hará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para el efecto, será necesaria la presentación de los registros civiles de nacimiento de la mujer u hombre y de sus hijos, para demostrar su parentesco; declaración notarial de su condición de mujer u hombre cabeza de familia según lo dispuesto en la Ley 1232 de 2008; el título de propiedad del inmueble; y declaración bajo la gravedad del juramento de dos (2) personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el Inspector de Policía donde testifiquen que la mujer u hombre cabeza de familia solo posee ese bien inmueble.

Artículo 548. Una vez cumplidos los requisitos mencionados en el artículo anterior, el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva matrícula inmobiliaria, de que

el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. Los trámites aquí dispuestos no tendrán costo alguno.

Artículo 549. *Levantamiento del Patrimonio de Familia*. El juez de familia a través de providencia, podrá ordenar el levantamiento del patrimonio de familia constituido a favor de los hijos menores de la mujer u hombre cabeza de familia, en los siguientes casos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habilitada por la familia o se apruebe que la habrá, circunstancias estas que serán calificadas por el juez.

2. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez para levantar la constitución a solicitud del Ministerio Público o de un tercero perjudicado por la Constitución.

SECCIÓN II

Del Régimen del Patrimonio de Familia

Artículo 550. El patrimonio de familia no es embargable, ni aun en caso de quiebra del beneficiario. El consentimiento que este diere para el embargo no tendrá efecto ninguno.

Artículo 551. El patrimonio de familia no puede ser hipotecado ni gravado con censo, ni dado en anticresis, ni vendido con pacto de retroventa.

Artículo 552. El propietario puede enajenar el patrimonio de familia o cancelar la inscripción por otra que haga entrar el bien a su patrimonio particular sometido al derecho común; pero si es casado o tiene hijos menores, la enajenación o la cancelación se subordinan, en el primer caso, al consentimiento de su cónyuge. Y en el otro, al consentimiento de los segundos, dado por medio o con intervención de un curador, si lo tienen, o de un curador nombrado ad hoc.

Artículo 553. En caso de expropiación por causa de utilidad pública, si entre los beneficiarios hubiere menores el juez debe dictar medidas conservatorias del producto de la expropiación mientras se invierte en la constitución de otro patrimonio de familia. Esta constitución puede hacerse simplemente por la adquisición de uno o más bienes, a título de compra, con autorización judicial. Dicho título debe inscribirse en el libro especial de registro de que trata el artículo 18 de esta ley, dentro del término de noventa días.

Artículo 554. Puede sustituirse un patrimonio de familia por otro, pero si entre los beneficiarios hay menores, el constituyente no puede hacer la sustitución sin autorización judicial previo conocimiento de causa.

La escritura pública respectiva debe inscribirse en el libro especial de que trata el artículo 543 de la presente ley, dentro del término de los noventa días señalados en el mismo texto.

Artículo 555. En caso de destrucción del patrimonio de familia por incendio, inundación u otra causa que den lugar a indemnización, a la suma pagada por el asegurador o por la persona obligada a la reparación, se le aplicará la regla consagrada en el artículo 24 de esta ley.

Artículo 556. El patrimonio de familia subsiste después de la disolución del matrimonio, a favor de cónyuge sobreviviente, aun cuando no tenga hijos.

Artículo 557. Muertos ambos cónyuges, subsiste el patrimonio de familia si quedaren alguno o más hijos menores. En tal caso subsiste la indivisión mientras que dichos hijos no hayan salido de la menor edad.

Artículo 558. Cuando todos los menores de edad lleguen a la mayoría de edad, se extingue el patrimonio de familia, y el bien que lo constituye queda sometido a las reglas del derecho común.

Artículo 559. El cónyuge sobreviviente, si no hay menores entre los herederos del causante, puede reclamar para sí a adjudicación del patrimonio de familia, para conservarlo con ese carácter, con la obligación de pagar a dichos herederos la parte que les corresponda, sobre el avalúo dado al bien.

SECCIÓN III.

Del Régimen del Patrimonio de Familia en Vivienda de Interés Social

Artículo 560. En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el Capítulo 1 de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2°, 4° y 5°., de la Ley 91 de 1936.

El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.

CAPÍTULO II

Afectación de Vivienda Familiar

Artículo 561. *Definición*. Entiéndese afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio destinado a la habitación de la familia.

Artículo 562. Constitución de la afectación. La afectación a que se refiere el artículo anterior opera por ministerio de la ley respecto a las viviendas que se adquieran con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Los inmuebles adquiridos antes de la vigencia de la presente ley podrán afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o conforme al procedimiento notarial o judicial establecido en la presente ley.

Artículo 563. *Doble firma.* Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma.

Artículo 564. *Levantamiento de la afectación.* Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pú-

blica sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habitada por la familia o se pruebe siquiera sumariamente que la habrá; circunstancias estas que serán calificada por el juez.

2. Cuando la autoridad competente decrete la expropiación del inmueble o el juez de ejecuciones fiscales declare la existencia de una obligación tributaria o contribución de carácter público.

3. Cuando judicialmente se suspenda o prive de la patria potestad a uno de los cónyuges.

4. Cuando judicialmente se declare la ausencia de cualquiera de los cónyuges.

5. Cuando judicialmente se declare la incapacidad civil de uno de los cónyuges.

6. Cuando se disuelva la sociedad conyugal por cualquiera de las causas previstas en la ley.

7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

Parágrafo 1°. En los eventos contemplados en el numeral segundo de este artículo, la entidad pública expropiante o acreedora del impuesto o contribución, podrá solicitar el levantamiento de la afectación.

Parágrafo 2°. (Modificado por el artículo 2° de la Ley 854 de 2003). La afectación a vivienda familiar se extinguirá de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial, por muerte real o presunta de uno o ambos cónyuges, salvo que por una justa causa los herederos menores que estén habitando el inmueble soliciten al juez que la afectación se mantenga por el tiempo que esta fuera necesaria. De la solicitud conocerá el Juez de Familia o el Juez Civil Municipal o Promiscuo Municipal, en defecto de aquel, mediante proceso verbal sumario.

La anterior medida no podrá extenderse más allá de la fecha en que los menores cumplan la mayoría de edad o se emancipen, caso en el cual, el levantamiento de la afectación opera de pleno derecho, o cuando por invalidez o enfermedad grave, valorada por el Juez, al menor le sea imposible valerse por sí mismo.

Artículo 565. *Oponibilidad.* La afectación a vivienda familiar a que se refiere la presente ley solo será oponible a terceros a partir de anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.

Parágrafo. Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.

Artículo 566. *Obligación de los notarios.* Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen o derechos reales sobre un bien inmueble destinado a vivienda, el notario indagará al propietario del inmueble acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y este deberá declarar, bajo la gravedad del juramento, si dicho inmueble está afectado a vivienda familiar; salvo cuando ambos cónyuges acudan a firmar la escritura.

"El Notario también indagará al comprador del inmueble destinado a vivienda si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. En caso de no existir ningún bien inmueble ya afectado a vivienda familiar, el notario dejará constancia expresa de la constitución de la afectación por ministerio de la ley.

Con todo, los cónyuges de común acuerdo pueden declarar que no someten el inmueble a la afectación de vivienda familiar.

El Notario que omita dejar constancia en la respectiva escritura pública de los deberes establecidos en el presente artículo incurra en causal de mala conducta.

Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar".

Artículo 567. *Inembargabilidad.* Los bienes inmuebles bajo afectación a vivienda familiar son inembargables, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.

2. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.

Artículo 568. *Expropiación*. El decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble bajo afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges.

SECCIÓN I

Normas Procesales

Artículo 569. *Procedimiento notarial.* Cuando sea necesario constituir, modificar o levantar la afectación a vivienda familiar, el cónyuge interesado acudirá ante un notario del domicilio de la familia con el objeto de que tramite su solicitud, con citación del otro cónyuge.

Si ambos cónyuges estuvieren de acuerdo, se procederá a la constitución, modificación o levantamiento de la afectación a vivienda familiar mediante escritura pública, en el evento de no lograrse el acuerdo, podrá acudirse al juez de familia competente.

Artículo 570. *Procedimiento judicial*. Para la constitución, modificación o levantamiento judicial de la afectación a vivienda familiar será competente el juez de familia del lugar de ubicación del inmueble, mediante proceso verbal sumario.

La constitución de la afectación a vivienda familiar y su modificación o levantamiento podrán acumular-

se dentro de los procesos de declaratoria de ausencia, muerte presunta o por desaparecimiento, interdicción civil del padre o de la madre, pérdida o suspensión de la patria protestad, divorcio, separación de cuerpos o de bienes y liquidación de la sociedad conyugal. En tales casos, será competente para conocer de esta medida el juez que esté conociendo de los referidos procesos.

Artículo 571. *Inscripción de la demanda*. Cuando se demande el divorcio, la separación judicial de cuerpos o de bienes, la declaratoria de unión marital de hecho, la liquidación de la sociedad conyugal o de la patrimonial entre compañeros permanentes; el demandante podrá solicitar la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde aparezca inscrito el inmueble sometido a la afectación de vivienda familiar y los inmuebles pertenecientes a la sociedad conyugal, o en cualquiera de las entidades que la ley establece para el registro de bienes sujetos a este requisito.

La inscripción de la demanda podrá levantarse por solicitud conjunta de las partes en litigio o por terminación del proceso.

Artículo 572. *Compañeros permanentes*. Las disposiciones de la presente ley referidas a los cónyuges se aplicarán extensivamente a los compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años.

T Í T U L O VIII

VIGILANCIA, CONTROL Y SANCIÓN

CAPÍTULO I

Del orden nacional

SECCIÓN I

De las Funciones de la Superintendencia de Industria y Comercio en Materia de Vivienda

Artículo 573. Adiciónense las siguientes funciones a la Superintendencia de Industria y Comercio:

1. Controlar, vigilar y sancionar a los responsables de conductas violatorias para la obtención del subsidio de vivienda, su uso y aplicación.

2. Controlar, vigilar y sancionar a las personas que manejen recursos del subsidio de vivienda, a través de encargos fiduciarios y fideicomisos vinculados a proyectos de vivienda.

3. Controlar, vigilar y sancionar a las personas que desarrollen actividades de interventoría, enajenación, promoción, generación y comercialización de vivienda.

4. Conceptuar respecto de normas sobre vivienda y el régimen de propiedad horizontal.

5. Recibir, tramitar y resolver lo que corresponda en relación con quejas, reclamos y peticiones o consultas que presente cualquier persona o entidad pública o privada, en relación con las normas de vivienda y el régimen de propiedad horizontal, cuando esta competencia no esté atribuida en otra entidad pública.

6. Controlar, vigilar y sancionar personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que tengan por objeto ofrecer crédito de vivienda, cuando esta competencia no esté atribuida en otra superintendencia.

Parágrafo. La Superintendencia Delegada, tendrá carácter prevalente frente a las intervenciones que realicen los entes territoriales en desarrollo de las actividades propias de la construcción y enajenación de vivienda.

SECCIÓN II

Régimen de la Responsabilidad y Sancionatorio

SUBSECCIÓN I

Sujetos Pasivos

Artículo 574. *Sujetos de la Actuación Administrativa*. Son sujetos de la actuación administrativa de que trata la presente ley, las personas naturales que actúen como postulantes o beneficiarias del subsidio familiar de vivienda en todas sus modalidades y las personas naturales y jurídicas, patrimonio autónomo cuyo vocero es una sociedad fiduciaria, uniones temporales, y otras formas asociativas que actúen como oferentes, constructores, ejecutantes, interventores y promotores, de proyectos de vivienda de interés social y estén reconocidas e inscritas como tales en los respectivos registros.

SUBSECCIÓN II

Conductas Sancionables

Artículo 575. *Conductas Sancionables*. Constituyen conductas sancionables, las siguientes:

1. Por el oferente, constructor, ejecutante o promotor:

a) Hacer figurar en la escritura pública de compraventa de un inmueble adquirido con el subsidio familiar de vivienda un valor diferente al realmente convenido o al de la oferta pública en proyectos de vivienda de interés social receptores de subsidio de vivienda.

b) La presentación de información engañosa, inexacta o que no corresponda a la verdad, en los presupuestos de obra requeridos para acceder a los subsidios de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio.

c) La no inversión de los recursos del subsidio familiar de vivienda en la ejecución del proyecto de vivienda de interés social receptor de subsidio de vivienda.

d) La presentación de información engañosa, inexacta o que no corresponda a la verdad, tendiente a la obtención de nuevos desembolsos, cuando esta no corresponda a la ejecución real del proyecto de vivienda de interés social receptor de subsidio de vivienda.

e) El incumplimiento de las especificaciones técnicas, jurídicas y contractuales señaladas en la documentación presentada para la declaratoria de elegibilidad o la licencia de construcción en aquellos municipios en que esta reemplace la elegibilidad.

f) La destinación del subsidio familiar de vivienda para la construcción, mejoramiento o adquisición de soluciones de vivienda que no se ajusten al valor de la vivienda de interés social prioritario establecido en el Artículo 351 de la presente ley.

g) El incumplimiento de la obligación de mantener vigente la póliza de cumplimiento hasta por un

término de tres (3) meses adicionales a la vigencia del subsidio y sus respectivas prórrogas.

2. Por el interventor en proyectos de vivienda de interés social:

h) El suministro y la presentación de información engañosa, inexacta o que no corresponda a la verdad, que tenga como propósito que terceros obtengan nuevos desembolsos, cuando esta no corresponda a la ejecución real de los proyectos de vivienda de interés social receptores del subsidio de vivienda.

3. Por el postulante, solicitante o beneficiario de un subsidio de vivienda de interés social:

i) La presentación de documentos o el suministro de información engañosa o que no corresponda a la verdad, al momento de la presentación de la solicitud o con posterioridad, para el efecto de que le sea asignado un subsidio familiar de vivienda de interés social.

j) La presentación de documentos o el suministro de información engañosa o que no corresponda a la verdad, para acreditar el cumplimiento de las condiciones o requisitos, para la movilización o el desembolso del subsidio familiar de vivienda de interés social.

k) La destinación del subsidio familiar de vivienda para la construcción, mejoramiento o adquisición de soluciones de vivienda que no se ajusten al valor de la vivienda de interés social o vivienda de interés social prioritario.

l) La destinación del subsidio familiar de vivienda para la construcción, mejoramiento o adquisición de soluciones de vivienda que no se ajusten al valor de la vivienda de interés social prioritario establecido en el Artículo 351 de la presente ley.

m) La no suscripción de la escritura pública de compraventa o de declaración de mejoras, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrega material del bien inmueble.

Parágrafo. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de las funciones de vigilancia y control que en materia de usos del suelo, construcción y enajenación de inmuebles le corresponden a los municipios y distritos.

Artículo 576. El beneficiario del subsidio de vivienda deberá restituirlo a la entidad otorgante, cuando se compruebe que la propiedad de la vivienda adquirida con el mismo ha sido transferida a terceros antes de transcurrir un período de tres (3) años desde el momento de la legalización del subsidio, la cual se concreta con el registro de la escritura pública de adquisición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Parágrafo 1°. Lo anterior no se aplicará cuando medie autorización por parte de la entidad otorgante del subsidio, en los casos señalados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Parágrafo 2°. Los notarios se abstendrán de autorizar las escrituras públicas de compraventa sobre inmuebles adquiridos con el subsidio de vivienda, cuando no hubieren transcurrido tres (3) años desde la legalización del subsidio, salvo que la entidad otorgante haya autorizado conceder la escritura, por las razones señaladas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

SUBSECCIÓN III

Sanciones

Artículo 577. *Sanciones administrativas.* Las sanciones aplicables por la comisión de una o varias de las conductas contempladas en el Artículo 575, numerales 1, 2 y 3 de la presente ley, son las siguientes:

1. El oferente, constructor, ejecutante o promotor de proyectos que incurra en alguna de las conductas señaladas en el numeral 1º literales a), b), c), d), e), f) y g) del artículo 575, de la presente ley, incurrirá en multa de diez (10) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y será eliminado del Registro de Oferentes y quedará inhabilitado para presentar y ejecutar proyectos de soluciones de vivienda en donde se aplique el subsidio familiar de vivienda por un período de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que le imponga la sanción.

2. Quien actúe como interventor en proyectos de vivienda de interés social y cometa alguna de las conductas señaladas en el numeral 2º del Artículo 575, de la presente ley, incurrirá en multa de diez (10) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y quedará inhabilitado para actuar como tal por un período de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que le imponga la sanción.

3. El postulante, solicitante o beneficiario que incurra en alguna de las conductas señaladas en el numeral 3º literales a), b), d), e) y f) del artículo 575, de la presente ley, deberá restituir el valor del subsidio familiar de vivienda indexado con el Índice de Precios al Consumidor, IPC, desde la fecha de desembolso del subsidio, y quedará inhabilitado para presentar postulación al subsidio familiar de vivienda por el término de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que le imponga la sanción.

4. El postulante, solicitante o beneficiario que incurra en alguna de las conductas señaladas en el numeral 3º literal c) del Artículo 575, de la presente ley quedará inhabilitado para presentar postulación al subsidio familiar de vivienda por el término de un (1) año, contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que le imponga la sanción.

5. El postulante, solicitante o beneficiario que incurra en alguna de las conductas señaladas en el numeral 3º literal g) del Artículo 575, de la presente ley incurrirá en multa de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo 1°. Las sanciones previstas en el presente artículo se aplicarán sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal, fiscal o administrativa que de las mismas conductas o hechos investigados pueda derivarse y de la obligación de subsanar, dentro del término que dispongan las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, las faltas que por acción u omisión hayan dado lugar a la imposición de la sanción.

Parágrafo 2°. Cuando el oferente se encuentre compuesto por más de una persona natural o jurídi-

ca, sin importar cuál sea la forma de asociación o su relación o vinculación y se incurra en una cualquiera de las faltas administrativas previstas en la presente ley, les serán aplicadas las sanciones aquí establecidas a cada una de las personas naturales o jurídicas que conforman el oferente, constructor, ejecutante o promotor.

Parágrafo 3°. Para la tasación e imposición de las sanciones a que hacen referencia los numerales 1 y 2 del presente artículo el Superintendente de Industria y Comercio, tendrá en cuenta el valor de los subsidios aplicados en el proyecto ejecutado por el sujeto pasivo de la conducta sancionable.

Parágrafo 4°. Las sanciones previstas en el presente artículo, también se aplicarán a los Administradores del oferente constructor, ejecutante o promotor de proyectos cuando este esté constituido como una persona jurídica.

Parágrafo 5°. Cuando el oferente sea una entidad territorial, la inhabilidad para presentar proyectos de vivienda de interés social se extenderá exclusivamente por el término de duración de la administración que incurrió en la conducta sancionable. El cambio de administración de alcalde o gobernador habilitará nuevamente a la entidad territorial para actuar como oferente de proyectos de vivienda.

SUBSECCIÓN IV

Autoridad Competente

Artículo 578. *Competencia*. La competencia para adelantar la actuación administrativa e imponer las sanciones previstas en este capítulo de la presente ley, le corresponde al Superintendente de Industria y Comercio. Contra los actos administrativos de carácter particular expedidos por el Superintendente de Industria y Comercio, solo procederá el recurso de reposición interpuesto en la forma establecida en el Código Contencioso Administrativo.

Las entidades otorgantes del subsidio de vivienda tendrán la obligación, una vez tengan conocimiento de la comisión de cualquiera de las conductas señaladas en este capítulo, de informar a la Superintendencia de Industria y Comercio.

SUBSECCIÓN V

Procedimiento Sancionatorio

Artículo 579. *Inicio de la actuación.* La actuación administrativa para determinar la comisión de las faltas administrativas y la imposición de sanciones de que trata este capítulo de la presente ley, podrá iniciarse de oficio o a petición de parte.

Cuando el Superintendente de Industria y Comercio, considere que pudo haberse incurrido en una falta de las descritas en el artículo 575, de la presente ley, proferirá un acto de apertura del procedimiento administrativo sancionatorio mediante el cual se le formulará los cargos correspondientes a los posibles infractores.

La notificación del acto administrativo que ordena el inicio del procedimiento administrativo sancionatorio se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo informando que contra el auto no procede recurso alguno por tratarse de un auto de trámite.

Artículo 580. *Plazo para pronunciarse.* El postulante, beneficiario, oferente, constructor, ejecutante o promotor de proyectos según el caso, tendrá un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la notificación del acto administrativo que ordena el inicio del procedimiento administrativo sancionatorio por parte del Superintendente de Industria y Comercio, para pronunciarse sobre los hechos y allegar las pruebas que considere pertinentes.

En caso que no se presenten explicaciones por parte del postulante, beneficiario, oferente, constructor, ejecutante o promotor de proyectos según el caso, ni se alleguen pruebas dentro del plazo concedido, se dejará constancia por escrito de tal hecho.

Artículo 581. *Allanamiento*. Con ocasión de la expedición del acto de apertura del procedimiento administrativo sancionatorio, el postulante, beneficiario u oferente, según el caso, podrá allanarse al mismo reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual, el Superintendente de Industria y Comercio procederá a imponer la correspondiente sanción, de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley.

El allanamiento deberá ser expreso y efectuarse directamente por el postulante, beneficiario, oferente constructor, ejecutante o promotor de proyectos, siempre y cuando no se configuren las causales de ineficacia previstas en el artículo 94 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 582. *Periodo probatorio.* Vencido el término para pronunciarse el Superintendente de Industria y Comercio, mediante auto, decretará la práctica de las pruebas solicitadas o aquellas que requiera de oficio que sean conducentes, pertinentes y necesarias para el esclarecimiento de los hechos materia de investigación. En el mismo auto se denegarán las que no lo fueren.

Artículo 583. *Adopción de la Decisión*. Una vez practicadas las pruebas decretadas, el Superintendente de Industria y Comercio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, expedirá acto administrativo debidamente motivado donde establecerá la ocurrencia o no de una o varias conductas sancionables.

El acto administrativo de que trata el inciso anterior deberá contener una relación clara, detallada y precisa de los hechos constitutivos de las faltas probadas durante el proceso sancionatorio, los documentos allegados, las normas presuntamente infringidas y las razones que dan lugar a la imposición de la sanción administrativa aplicable, de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

Cuando el Superintendente de Industria y Comercio no encuentre probados los hechos que dieron lugar al inicio del procedimiento sancionatorio, ni la comisión de una falta de las que hace referencia la presente ley ordenará el archivo de la actuación.

Parágrafo. Contra el acto administrativo de que trata el presente artículo, procederá el recurso de reposición ante el Superintendente de Industria y Comercio, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación, el cual deberá reunir los requi-

sitos y condiciones establecidos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 584. *Efectividad de las Garantías*. Cuando se imponga sanción a los oferentes de proyectos de Vivienda de Interés Social, por la comisión de una falta que dé lugar a hacer efectiva la garantía constituida, deberá aplicarse el procedimiento especial establecido que establezca el Gobierno Nacional mediante decreto.

El acto administrativo ejecutoriado que ordene hacer efectiva la garantía, junto con el original de la póliza o el aval bancario, según el caso, constituyen el título ejecutivo fundamento de la acción de cobro.

Ejecutoriado el acto administrativo que ordene hacer efectiva la garantía a un oferente, se dará traslado de la actuación al grupo de procesos judiciales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o a la dependencia que haga sus veces para que inicie el proceso de cobro respectivo.

Artículo 585. *Término para Imponer la Sanción*. El término para imponer las sanciones previstas en la presente ley, será de tres (3) años contados a partir de la comisión de alguna de las faltas señaladas en el Artículo 575, numerales 1, 2 y 3. Este término se interrumpe con la notificación del acto de apertura del procedimiento administrativo sancionatorio.

Artículo 586. *Término para Solicitar la Restitución del Subsidio*. El término para hacer efectivo el cobro de la restitución del subsidio, cuando a ello hubiere lugar, será de cinco (5) años contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo que imponga la respectiva sanción. Este término se interrumpe con la notificación del mandamiento de pago.

Artículo 587. *Mérito Ejecutivo*. Las resoluciones expedidas por el Superintendente de Industria y Comercio, que impongan multas y sanciones pecuniarias por la comisión de las conductas a que hace referencia el Artículo 575, prestarán mérito ejecutivo.

Artículo 588. *Notificación*. Los actos administrativos expedidos en desarrollo de la actuación administrativa de que trata esta ley, se notificarán al postulante, beneficiario u oferente, o a su representante legal o apoderado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 589. *Remisión Legal*. En lo no previsto en este la presente ley, el procedimiento sancionatorio aquí establecido se regirá por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO II

Del Orden Territorial

SECCIÓN I

Competencia de los municipios en materia de control y vigilancia

Artículo 590. *Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.* Le corresponde a los municipios la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

El concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Artículo 591. Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

Parágrafo. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más.

Artículo 592. Para desarrollar cualquiera de las actividades de que trata el artículo anterior, los interesados deberán registrarse ante el alcalde del respectivo municipio o distrito. El registro anterior se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o el alcalde estime pertinente la procedencia de la cancelación por incumplir el vigilado las obligaciones derivadas de este Decreto.

Para obtener el registro de que trata el presente artículo, el interesado deberá presentar ante el alcalde correspondiente la respectiva solicitud a la cual acompañará una declaración jurada donde conste su nombre y apellidos completos, nacionalidad, domicilio y dirección precisa. Las personas jurídicas acompañarán además las pruebas correspondientes de su existencia y representación legal.

Cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes al alcalde so pena de multa de cinco salarios mínimos legales mensuales que impondrá el alcalde a favor del Tesoro Nacional.

Para obtener la cancelación del registro, el interesado deberá elevar ante la alcaldía correspondiente la respectiva solicitud acompañando a ella declaración jurada en la que indique el hecho de no estar adelantando ninguna actividad de aquellas a que se refiere el artículo 2° de este decreto.

Parágrafo 1º. Todo aquel que haya solicitado y obtenido su registro ante la alcaldía correspondiente está en la obligación de remitir en las fechas que señale la alcaldía correspondiente el balance cortado a diciembre 31 del año anterior, en los formularios oficiales que para el efecto suministre la alcaldía correspondiente. La no presentación oportuna del balance será sancionada por el alcalde con multas de dos salarios mínimos legales mensuales por cada día de retardo a favor del Tesoro Nacional.

Artículo 593. El interesado en adelantar planes de vivienda solamente queda obligado a radicar los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

a) Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;

b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;

c) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

e) La licencia urbanística respectiva;

f) El presupuesto financiero del proyecto;

g) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Parágrafo 1°. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Parágrafo 2°. Con la radicación de documentos a que hace referencia el presente artículo se entenderá que el interesado en adelantar planes de vivienda está inscrito o registrado ante la autoridad municipal competente.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

Artículo 594. Cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar el plan de urbanización o construcción no pertenezcan al interesado en adelantar planes de vivienda, el propietario de los mismos deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas en interés del plan o programa que se radique.

Artículo 595. La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Artículo 596. Incurren en prisión de dos (2) a seis (6) años, quienes sin hallarse inscritos ante las correspondientes alcaldías anuncien o desarrollen las actividades de que trata el artículo 591 de la presente ley, además de las sanciones que les corresponda por la comisión de otros delitos contemplados en el Código Penal.

Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la Junta Directiva cuando hayan participado en la decisión que trae como consecuencia la conducta infractora descrita.

Cuando se presenten las circunstancias de los incisos anteriores, el alcalde o cualquier ciudadano que tenga conocimiento de estos hechos, dará cuenta al Fiscal o Juez Penal competente para que le dé curso al proceso pudiendo solicitar de la alcaldía toda la información y documentación que estime pertinente.

Artículo 597. El alcalde puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de que trata esta ley o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones relacionadas con la construcción y enajenación de viviendas.

2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del alcalde.

3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el alcalde.

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

6. Cuando su patrimonio, si se trata de persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones en materia de construcción y enajenación de viviendas.

7. Cuando el ejercicio de las actividades de que trata la presente ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 598. En virtud de la declaración anterior la persona natural queda separada de la administración de sus bienes por el término que dure la toma de posesión o el proceso de liquidación.

Artículo 599. En las providencias correspondientes el alcalde dispondrá:

1. El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural.

2. La ocupación inmediata de sus libros de cuentas, papeles y demás documentos relaciona-

dos con sus negocios y los allanamientos que sean necesarios.

3. La inmediata guarda de los bienes y la postura de sellos y demás seguridades para que no sean destruidos mientras se practica el secuestro.

4. La prevención a los deudores de la persona de cuyos haberes o negocios haya tomado posesión el alcalde, o cuya liquidación se haya ordenado, y a todos los que tengan negocios con ella, inclusive juicios pendientes, de que deben entenderse con el alcalde o su agente especial, como su único representante.

5. En los casos de liquidación, la declaración de que las obligaciones a plazo se entienden actualmente exigibles para efecto de que figuren en ella.

Artículo 600. El liquidador tendrá durante el proceso de liquidación, además de las facultades que le otorga esta ley, las que otorgan la Ley 550 de 1999 y 1116 de 2006 para el liquidador.

Artículo 601. Cuando el alcalde haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona natural o jurídica con el objeto de administrarlos, deberá designar un agente especial para el efecto.

Igual procedimiento deberá adoptarse cuando se proceda a la liquidación de las personas jurídicas y la de los negocios de las personas naturales.

Artículo 602. Comunicada la resolución de liquidación al agente especial que para tal efecto designe el alcalde, este deberá dentro de los cinco (5) días siguientes emplazar a todos los que se crean con derecho a intervenir en ella mediante un edicto que debe permanecer fijado en un lugar visible público de sus dependencias durante treinta (30) días.

Dicho edicto se publicará igualmente por tres (3) veces en uno o más periódicos cuya circulación asegure, a juicio del alcalde, el cumplimiento de los objetivos de esta disposición, en carteles fijados en lugares públicos en las puertas de la oficina de la persona cuyo negocio se liquida y en lugares en donde se adelanten obras de urbanización o construcción.

Artículo 603. Durante el término del emplazamiento y por treinta (30) días más, los interesados podrán presentar, junto con las pruebas correspondientes, los reclamos que tengan contra la persona natural o jurídica sometida al proceso de liquidación.

Artículo 604. Vencido el término previsto en el artículo anterior, la liquidación se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento previsto en las Leyes 550 de 1999 y 1116 de 2006.

Artículo 605. Ordenada la liquidación se dará aviso inmediato al respectivo Registrador de Instrumentos Públicos y Privados para que se abstenga de registrar cualquier acto relacionado con los inmuebles de la persona natural o jurídica cuyo negocio se liquida salvo lo que disponga el liquidador.

Artículo 606. Son anulables los siguientes actos celebrados por la persona sometida al proceso de liquidación:

a) Los actos de disposición y administración sobre cualquiera especie o porción de sus bienes, después de ordenada la liquidación;

b) Los celebrados a título gratuito dentro del año anterior a la fecha de la providencia que ordena la liquidación;

c) Los celebrados por la persona natural, dentro del año anterior a la providencia que dispone la liquidación, con su cónyuge o con parientes comprendidos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o con algún consorcio que no lo sea en compañía anónima;

d) Los actos de disposición y administración, celebrados dentro de los cuatro (4) años anteriores a la fecha de la providencia que dispone la liquidación, cuando se probare cualquier connivencia entre las partes, consumada en menoscabo de la prenda general de los acreedores;

e) El pago de deudas no vencidas dentro del año anterior a la fecha de la providencia que ordena la liquidación;

f) Las daciones en pago y el otorgamiento de cauciones que no hayan sido aprobados por el Superintendente Bancario;

g) Los contratos de arrendamiento por escritura pública.

Las nulidades de que trata el presente artículo no pasan contra terceros de buena fe. Quien contrató con la persona sometida al proceso de liquidación queda obligado por la declaración de nulidad a restituir a la masa lo recibido de manos de esta o su valor actual si lo hubiere enajenado o de alguna manera hubiere dispuesto de ello. Dicho contratante, si hubiere obrado de buena fe, tendrá derecho a participar en la liquidación, sujeto a la Ley del Dividendo como los demás acreedores, hasta el monto de la contraprestación que le hubiere dado la persona sometida al proceso de liquidación.

Corresponderá al liquidador promover las acciones correspondientes ante el Juez del Circuito del domicilio de la persona sometida al proceso de liquidación, las cuales se sustanciarán como articulaciones.

Tienen prelación para el despacho las actuaciones promovidas por el liquidador. Es causal de mala conducta la demora sin motivo legal del pronunciamiento de la providencia a que haya lugar.

Artículo 607. En los casos en que se ordene la toma de posesión correspondiente al alcalde o su agente designado, adelantar todas las actuaciones que para estos casos se prevé en las Leyes 550 de 1999 y 1116 de 2006 y disposiciones concordantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma.

Artículo 608. El alcalde impondrá multas sucesivas de cien salarios mínimos legales mensuales a favor del Tesoro Nacional a las personas o Entidades que incumplan las órdenes o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida dicho funcionario o los Jefes Seccionales de Vivienda, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la presente ley.

También se impondrán sanciones en la cuantía anotada, cuando el alcalde después de pedir expli-

caciones a las personas, a los administradores, o los representantes legales de los establecimientos sometidos a su vigilancia, en virtud de la presente ley, se cerciore de que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad.

Cuando cualquier director, gerente, revisor fiscal u otro funcionario empleado de una entidad sujeta a la vigilancia del alcalde en virtud de esta ley, autorice o ejecute actos violatorios del Estatuto de la Entidad, de alguna ley o reglamento o cualquier forma relacionada con las actividades a que se refiere la presente ley, el alcalde podrá sancionarlo, por cada vez, con una multa hasta de cien salarios mínimos legales mensuales a favor del Tesoro Nacional.

Artículo 609. Las multas deberán pagarse por las personas o entidades dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la resolución que las impone.

Artículo 610. El Consejo de Estado rechazará toda demanda a la cual no se le acompañe el recibo de pago de la multa.

Artículo 611. El alcalde, de conformidad con las facultades que le confiere la presente ley, creará los cargos que demande la ejecución de la presente ley, les fijará asignaciones y les señalará las funciones correspondientes.

Artículo 612. En aquellas urbanizaciones en las cuales no se haya realizado adecuación de terrenos de conformidad con las reglamentaciones que para el efecto han expedido las entidades territoriales sino una simple segregación o división material de un globo de terreno, los contratos de enajenación o de promesa de venta celebrados, podrán ser declarados nulos por el juez en juicio breve o sumario, pudiendo ser solicitada tal declaración además por el alcalde.

Artículo 613. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 597 de la presente ley, podrán acceder al trámite de reestructuración empresarial o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 1116 de 2006 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1°. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 597 de la presente ley, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2°. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 597 de la presente ley concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3°. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Artículo 614. Así mismo, le corresponde a los municipios ejercer el control y vigilancia de los proyectos de vivienda individuales o nucleados que se desarrollen dentro de su territorio con inversión de Subsidio de Vivienda. En todo caso, la investigación que se derive de la indebida inversión de los recursos de vivienda, será de conocimiento de la Superintendencia de Industria y Comercio, para lo cual el municipio deberá remitir la información pertinente.

T Í T U L O IX

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I

Generalidades

SECCIÓN I

Objeto y definiciones

Artículo 615. *Objeto*. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Artículo 616. *Principios orientadores de la ley.* Son principios orientadores de la presente ley:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 617. *Definiciones*. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

SECCIÓN II

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

Artículo 618. *Constitución*. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

Artículo 619. *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.* La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

Parágrafo 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

Parágrafo 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

Parágrafo 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

Artículo 620. *Documentación anexa.* Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

Artículo 621. *Conjuntos integrados por etapas.* Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Artículo 622. *Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.* La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

SECCIÓN III

De la extinción de la propiedad horizontal

Artículo 623. *Causales de extinción de la propiedad horizontal.* La propiedad horizontal se extinguirá por algunas de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción,

de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el edificio o conjunto.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 624. *Procedimiento*. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 625. *División de la copropiedad.* Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Artículo 626. *Liquidación de la persona jurídica.* Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este Capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

SECCIÓN IV

De la reconstrucción del edificio o conjunto

Artículo 627. *Reconstrucción obligatoria.* Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 628. *Reconstrucción parcial del conjunto.* Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso, habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

Artículo 629. *Seguros*. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

SECCIÓN V

De los bienes privados o de dominio particular

Artículo 630. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular.* Los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el

reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

Artículo 631. *Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal.* Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Parágrafo. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

Artículo 632. *Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.* En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

SECCIÓN VI

De los bienes comunes

Artículo 633. *Alcance y naturaleza.* Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General.

Artículo 634. *Desafectación de bienes comunes no esenciales.* Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asam-

blea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 635. *Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.* La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente título de esta ley.

Artículo 636. *Bienes comunes de uso exclusivo.* Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Artículo 637. *Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.* Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2. No cambiar su destinación.

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General.

Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

Artículo 638. *Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.* Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

SECCIÓN VII

De los coeficientes de copropiedad

Artículo 639. *Obligatoriedad y efectos.* Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edifico o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Artículo 640. *Determinación.* Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Artículo 641. *Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.* En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

Artículo 642. *Modificación de coeficientes.* La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

SECCIÓN VIII

De la contribución a las expensas comunes

Artículo 643. *Participación en las expensas comunes necesarias.* Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

Artículo 644. *Incumplimiento en el pago de expensas.* El retardo en el cumplimiento del pago de

expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 645. *Sectores y módulos de contribución.* Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

SECCIÓN IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

Artículo 646. *Objeto de la persona jurídica.* La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la Asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

Artículo 647. *Naturaleza y características*. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 648. *Recursos patrimoniales.* Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 649. *Fondo de imprevistos.* La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

Artículo 650. *Órganos de Dirección y Administración.* La Dirección y Administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto.

SECCIÓN X

De la Asamblea General

Artículo 651. *Integración y alcance de sus decisiones.* La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 652. *Naturaleza y funciones.* La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.

12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 653. *Reuniones*. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Artículo 654. *Reuniones por derecho propio*. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 655. *Reuniones de segunda convocatoria*. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 656. *Reuniones no presenciales*. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

Artículo 657. *Decisiones por comunicación escrita*. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 658. *Decisiones en reuniones no presenciales*. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 659. *Quórum y mayorías*. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 660. *Decisiones que exigen mayoría calificada*. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial.

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Artículo 661. *Actas*. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 662. *Procedimiento ejecutivo*. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Artículo 663. *Impugnación de decisiones*. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

SECCIÓN XI.

Del Administrador del Edificio o Conjunto

Artículo 664. *Naturaleza del administrador*. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2°. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

Artículo 665. *Funciones del administrador*. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter

pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

Artículo 666. *Administración provisional*. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

SECCIÓN XII

Del Consejo de Administración

Artículo 667. *Obligatoriedad*. Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Artículo 668. *Quórum y mayorías*. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 669. *Funciones*. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

SECCIÓN XIII

Del Revisor Fiscal del Edificio o Conjunto

Artículo 670. *Obligatoriedad*. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

Artículo 671. *Funciones*. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

CAPÍTULO II

De la Solución de Conflictos, del Procedimiento para las Sanciones, de los Recursos y de las Sanciones

SECCIÓN I

De la Solución de Conflictos

Artículo 672. *Solución de conflictos*. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad

horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honórem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

SECCIÓN II

De las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias

Artículo 673. *Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias*. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 674. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.

Artículo 675. *Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias*. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 676. *Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias*. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO III

Unidades Inmobiliarias Cerradas

SECCIÓN I

Definición y Naturaleza Jurídica

Artículo 677. *Unidades Inmobiliarias Cerradas*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.

El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

Artículo 678. *Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas*. Las Unidades Inmobiliarias Cerra-

das quedarán sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.

Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

SECCIÓN II

Áreas Sociales Comunes

Artículo 679. *Áreas para circulación*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

Artículo 680. *Áreas de recreación*. Todas las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la práctica del deporte y a la recreación.

La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la unidad Inmobiliaria Cerrada.

Artículo 681. *Áreas de uso social*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

Artículo 682. *Zonas verdes*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arborizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación.

Además, cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

Artículo 683. *Áreas de servicio*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

Artículo 684. *Parqueaderos*. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

Artículo 685. *Cerramientos transparentes*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual, en los términos de la presente ley.

Artículo 686. *Aprovechamiento económico de las áreas comunes*. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad.

Parágrafo. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

SECCIÓN III

Integración Municipal

Artículo 687. *Reformas arquitectónicas y estéticas*. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

Artículo 688. *Niveles de inmisión tolerables*. Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.

Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la Asamblea de Copropietarios.

Parágrafo. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

Artículo 689. *Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones*. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

SECCIÓN IV

Participación Comunitaria

Artículo 690. *Autoridades internas*. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas:

1. La Asamblea de Copropietarios.

2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria.

3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la fuerza pública para el desempeño de sus funciones.

Artículo 691. *Solución de conflictos*. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley.

Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

SECCIÓN V

Obligaciones Económicas

Artículo 692. *Cuotas de administración y sostenimiento*. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 693. *Ejecución de las obligaciones*. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Artículo 694. *Cobro de los servicios públicos domiciliarios*. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

Parágrafo. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

Artículo 695. *Servicios Públicos Domiciliarios Comunes*. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el parágrafo del artículo 32 de la presente ley.

Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y en el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecida por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.

Artículo 696. *Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras*. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

Artículo 697. *Impuesto de renta y complementarios*. Las unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

Artículo 698. Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

CAPÍTULO IV

Disposiciones Finales

Artículo 699. *Parcelación*. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

TÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 700. *De los Servicios Públicos*. Las empresas de servicios públicos, sean de carácter estatal o privadas, suministran a los planes de vivienda social que impulsen los entes territoriales, llámese Alcaldías, Gobernaciones, o Distritos Especiales, las redes primarias y secundarias que sean necesarias para prestar el servicio de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas y de gas. Para cumplimiento de lo anterior, se debe tener en cuenta que los proyectos sean de carácter público y dentro de las áreas urbanas definidas en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los costos de matrículas y contadores de los servicios públicos, serán financiados a cinco (5) años y cobrados a los beneficiarios en cuotas mensuales.

Artículo 701. *Prohibición de Desalojos en Situación de Indefensión*. Queda prohibido todo tipo de prácticas de desalojo forzoso, bien sea en forma permanente o provisional, que coloque en estado de indefensión, o comprometa seriamente la integridad física y la seguridad de los ocupantes de una solución de vivienda.

Artículo 702. *Mecanismos de Protección en Materia de Desalojo*. Como mecanismos de protección a las personas objeto de desalojo de una vivienda, se prevé, entre otros, los siguientes: Obligación de notificar en plazo razonable a las personas afectadas, con antelación a la fecha prevista para el desalojo cuyo plazo no podrá ser inferior a quince días (15) calendarios; garantizar a los afectados la presencia del Ministerio de Publico o su representante, entratándose de desalojos que afecten a personas de la tercera edad, niños y discapacitados; identificación exacta de todas las personas que efectúan el desalojo; no efectuar desalojos cuando haga mal tiempo o en horas nocturnas, salvo que medie el consentimiento de las personas afectas; en los eventos en que

los afectados con el desalojo carezcan de recursos para acceder a una solución habitacional se deberá adoptar medidas tendientes a su reubicación o reasentamiento.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 703. *Comisión de Seguimiento*. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5ª de 1992, las Comisiones Especiales de Seguimiento de Senado y Cámara tendrán a su cargo el seguimiento y control político a la aplicación de lo dispuesto en la presente ley y su reglamentación.

LIBRO CUARTO.

VIGENCIAS Y DEROGATORIAS

Artículo 704. *Vigencia y Derogatorias*. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Deróganse las normas contenidas en la Ley 70 de 1931, Ley 41 de 1948, Ley 66 de 1968, la Ley 9ª de 1989, la Ley 2ª de 1991, la Ley 3ª de 1991, la Ley 258 de 1996; la Ley 388 de 1997, la Ley 400 de 1997, la Ley 495 de 1999, la Ley 507 de 1999, la Ley 546 de 1999 (pendiente por definir Incoder), la Ley 614 de 2000, la Ley 675 de 2001, la Ley 810 de 2003, la Ley 820 de 2003, la Ley 854 de 2003; la Ley 1181 de 2008, la Ley 1182 de 2008, Ley 1183 de 2008, el Decreto-ley 353 de 1994, el Decreto-ley 151 de 1998, el Decreto-ley 555 de 2003.

Igualmente, derógase el artículo 18 de la Ley 126 de 1938, los artículos 76 a 83 de la Ley 79 de 1988, los artículos 12, 13 y 14 de la Ley 82 de 1993, el artículo 44 de la Ley 428 de 1998, los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de la Ley 418 de 2001; los artículos 1°, 4°, 5°, 6°, 8°, 11 y 13 de la Ley 708 de 2001, los artículos 6º, 8º, 9º, 10, 11 y 12 de la Ley 789 de 2002, los artículos 1°, 2°, 3°,4° y 5° de la Ley 861 de 2003; los artículos 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 y 61 del Decreto-ley 2150 de 1995; los artículos 78, 79, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 y 90 de la Ley 1151 de 2007, los artículos 1°, 2°, 4°, 6°, 7° y 10 de la Ley 1001 de 2005, los artículos 1°, 2°, y 8° de la Ley 41 de 1948, los artículos 30, 32, 43, 48, 50, 51 y 54 del Decreto-ley 1333 de 1986, los artículos 63, 64,67, 71 y 72 de la Ley 633 de 2000, los artículos 1° al 9° del Decreto 332 de 2001.

Juan Lozano Ramírez,

Senador de la República.

SENADO DE LA REPÚBLICA

SECRETARÍA GENERAL

Tramitación de Leyes

Bogotá, D. C., 20 de agosto de 2010

Señor Presidente:

Con el fin de que se proceda a repartir el Proyecto de ley número 99 de 2010 Senado, *techo digno y ciudades justas para todos,* me permito pasar a su Despacho el expediente de la mencionada iniciativa que fue presentada en el día de hoy ante Secretaría General. La materia de que trata el mencionado proyecto de ley, es competencia de la Comisión Séptima Constitucional Permanente, de conformidad con las disposiciones reglamentarias y de ley.

El Secretario General,

Emilio Otero Dajud.

PRESIDENCIA DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., 20 de agosto de 2010

De conformidad con el informe de Secretaría General, dese por repartido el proyecto de ley de la referencia a la Comisión Séptima Constitucional y envíese copia del mismo a la Imprenta Nacional con el fin de que sea publicado en la ***Gaceta del Congreso***.

Cúmplase.

El Presidente del honorable Senado de la República,

Armando Benedetti Villaneda.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Emilio Otero Dajud.

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2010