



Bogotá D.C, agosto de 2018

Doctor
JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
Secretario General
Cámara de Representantes

Asunto: Radicación Proyecto de Ley

Respetado Secretario, reciba un cordial saludo

Presento a consideración de la Cámara de Representantes el Proyecto de Ley
"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN NORMAS TENDIENTES A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y OTRAS DISPOSICIONES", iniciativa legislativa que cumple las disposiciones de la normatividad vigente.

Agradezco surtir el trámite correspondiente.

Se anexan 4 copias del proyecto en medio físico y una copia en medio magnético.

Cordialmente,

BUENAVENTURA LEÓN LEÓN
Representante a la Cámara

CIRO ANTONIO RODRÍGUEZ PINZÓN
Representante a la Cámara

ALFREDO APE CUELLO BAUTE
Representante a la Cámara



PROYECTO DE LEY 096 DE 2018

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN NORMAS TENDIENTES A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y OTRAS DISPOSICIONES”

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA
DECRETA**

TITULO I

UNIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

ARTÍCULO 1: ADICIONAR UN PARÁGRAFO AL ARTÍCULO 2 DEL DECRETO-LEY 3571 DE 2011, EL CUAL QUEDARA ASI:

Parágrafo: UNIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o quien haga sus veces, en virtud de sus funciones será el responsable de la formulación de la Política Pública del Gobierno Nacional, de los programas de vivienda urbana y rural en el país.

Y la ejecución de la política de programas de vivienda rural y/o vivienda de interés social rural – VISR, estará a cargo del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, en concordancia con las previsiones de la Ley 1537 de 2012.

TITULO II

**SOBRE EL SANEAMIENTO INMOBILIARIO EN AREAS
URBANAS**

ARTÍCULO 2°: MODIFICAR EL ARTÍCULO 2° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, deberá ceder a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social urbana, siempre y cuando esta ocupación ilegal haya ocurrido cuando menos, diez (10) años antes de la fecha de solicitud de cesión a título gratuito o la fecha de iniciación de la actuación administrativa de oficio.

Con el fin de garantizar que terceros interesados se hagan parte dentro de la actuación administrativa de cesión, la entidad comunicará la existencia de la actuación, en los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, o en la norma que la modifique, adicione, sustituya o complemente.

En las resoluciones administrativas de cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable y condición resolutoria en los términos señalados en la presente ley.

PARÁGRAFO 1°. Las demás entidades públicas deberán efectuar la cesión de los bienes fiscales que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social urbana, en los términos aquí señalados.

PARÁGRAFO 2°. Las actuaciones administrativas terminadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta modificación, no sufrirán reforma alguna, por cuanto son actos administrativos que se encuentran ejecutoriados.

PARÁGRAFO 3°. Si la persona o el predio no cumplen con los requisitos previstos en la presente ley y en el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005, el ocupante tendrá opción preferente para adquirir de la entidad del orden nacional o territorial que figure como propietaria, a título oneroso, el lote de terreno que se encuentre ocupando ilegalmente, sin sujeción a las normas de contratación estatal, conforme al procedimiento que se establezca al interior de cada entidad. Dicha opción preferente sólo podrá ser ejercida por una sola vez y por el valor del avalúo catastral del terreno, el cual deberá encontrarse vigente a la fecha de la presentación de la oferta, excluyendo de este procedimiento aquellos predios que se encuentren contenidos en el inciso tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 4°. Si la actuación administrativa se inicia de oficio por parte de las entidades públicas y el ocupante no aporta las pruebas que demuestren su condición, dentro de los seis meses siguientes al recibo de la comunicación oficial, operará el desistimiento tácito y la entidad procederá a solicitar la restitución del predio conforme a ley. Una vez restituido el inmueble, la entidad que figure como propietaria, adelantará su enajenación a los terceros que demuestren interés sobre éste.

ARTÍCULO 3°. MODIFICAR EL ARTÍCULO 3° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, enajenará directamente al ocupante ilegal por el valor del avalúo catastral vigente y sin sujeción a las normas referentes a la contratación estatal, los bienes inmuebles de propiedad de los desaparecidos ICT, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial –UAE – ICT o del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana – INURBE, en Liquidación, cuya destinación sea para vivienda, siempre que su construcción o financiación se hubiese realizado por el Instituto de Crédito Territorial – ICT.

La ocupación deberá ser demostrada, cuando menos diez (10) años antes de la fecha de solicitud de enajenación o la fecha de iniciación de la actuación administrativa de oficio.

En el evento en que el ocupante no se allane a la adquisición del inmueble, se procederá a solicitar su restitución conforme a la ley. Una vez restituido el inmueble, la entidad que figure como propietaria, adelantará su enajenación a los terceros que demuestren interés sobre éste.

La enajenación 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.

Con el fin de garantizar que terceros interesados se hagan parte dentro de la actuación administrativa de cesión, la entidad comunicará la existencia de la actuación, en los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, o en la norma que la modifique, adicione, sustituya o complemente.

PARÁGRAFO. Las demás entidades públicas podrán dar aplicación a ésta norma, enajenando directamente al ocupante ilegal por el valor del avalúo catastral vigente y sin sujeción a las normas referentes a la contratación estatal, los bienes inmuebles de su propiedad, cuya destinación sea para vivienda.

ARTÍCULO 4°. MODIFICAR EL ARTÍCULO 4° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: En el caso de los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades del orden nacional y territorial ocupados por instituciones religiosas e iglesias reconocidas por el Estado, sobre los cuales se haya construido templos o lugares propios para el cumplimiento de su misión pastoral o social y se encuentren en funcionamiento con anterioridad al 30 de noviembre de 2005, se enajenarán mediante resolución administrativa por el valor del avalúo catastral vigente a la fecha de la expedición de la resolución, con un descuento del 90%.

ARTÍCULO 5°. MODIFICAR EL ARTÍCULO 6° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: Facúltase al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien asumió las obligaciones del INURBE, para ceder mediante resolución administrativa a título gratuito a las entidades del orden municipal o distrital en las cuales se hallen ubicados los bienes o los terrenos de los desaparecidos Instituto de Crédito Territorial, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, que actualmente estén destinados o tengan vocación de uso público o zonas de cesión.

PARÁGRAFO 1°. Los bienes de uso público o zonas de cesión se entenderán entregados físicamente y materialmente a las entidades del orden municipal o distrital, con la sola inscripción del acto administrativo de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

PARÁGRAFO 2°. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá ceder mediante resolución administrativa a título oneroso y como dación en pago a las entidades del orden municipal o distrital en las cuales se hallen ubicados los bienes o los terrenos que conformen el plan vial del respectivo ente territorial de propiedad de los desaparecidos Instituto de Crédito Territorial o de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, que actualmente estén destinados, tengan vocación o hagan parte del Plan Vial Municipal.

ARTÍCULO 6°. MODIFICAR EL ARTÍCULO 7° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: Facúltese al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien asumió las obligaciones del INURBE, para cancelar mediante resolución administrativa los gravámenes que actualmente recaen sobre los inmuebles adjudicados por el extinto Instituto de Crédito Territorial y cuyas obligaciones se encuentren a paz y salvo, entre otros, hipotecas, pactos comisorios y condiciones resolutorias.

PARÁGRAFO 1°. La cancelación del patrimonio de familia deberá ser efectuada conforme la normatividad vigente y no requerirá autorización previa Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien asumió las obligaciones del INURBE.

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.

ARTÍCULO 7°. MODIFICAR EL ARTÍCULO 10° DE LA LEY 1001 DE 2005, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: No será viable la cesión a título gratuito, cuando los ocupantes, a que se refiere la presente ley, se encuentren en alguna de las siguientes condiciones:

a) Que alguno de los miembros del hogar haya adquirido una vivienda del Instituto de Crédito Territorial o construido una solución habitacional con aplicación de créditos de tal entidad, a través de cualquiera de los sistemas regulado para dichos beneficios, sea directamente o a través de algún tipo de organización popular de vivienda. Lo anterior, se aplicará aun cuando la vivienda haya sido transferida o alguno de los cónyuges sea el titular de tales beneficios.

b) Quienes como beneficiarios hayan recibido subsidios familiares de vivienda, o quienes siendo favorecidos con la asignación no presentaron antes del vencimiento del subsidio su renuncia a la utilización. Lo anterior cobija los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda; el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana, Inurbe, hoy en liquidación; la Caja Agraria hoy en liquidación; el Banco Agrario; FOCAFÉ y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas

Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias y por el FOREC hoy en liquidación, de acuerdo con el Decreto-ley 350 de 1999 y demás entidades u organismos que se establezcan en el futuro para atender calamidades naturales. Lo anterior, no se aplicará en caso de que el beneficiario restituyere el subsidio a la respectiva entidad otorgante.

- c) En el caso de adquisición o construcción en sitio propio, cuando alguno de los miembros del hogar sea propietario de otra vivienda urbana, a la fecha de solicitud de cesión a título gratuito o la fecha de iniciación de la actuación administrativa de oficio.
- d) Quienes presentaron información que no corresponda a la verdad en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por la Ley 3ª de 1991.

En la resolución de cesión a título gratuito se dejará constancia que el inmueble será restituible al Estado cuando el cesionario transfiera cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde de registro del acto administrativo de cesión, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor.

También será restituible el inmueble si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar su condición de ocupante ilegal o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente.

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

PARÁGRAFO. No se aplicará lo aquí dispuesto en el evento de legalización de la propiedad de la vivienda o cuando esta resultare totalmente destruida o quedado inhabitable a consecuencia de sismos, incendios, inundaciones, fuerza mayor, caso fortuito u otras causas que no sean imputables al beneficiario, en cada caso debidamente certificadas por la autoridad competente.

ARTÍCULO 8°. EN NINGÚN CASO PROCEDERÁ LA TRANSFERENCIA DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS 1, 2 Y 3 DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN, CUANDO EL INMUEBLE SE ENCUENTRE UBICADO EN: i) zonas destinadas a obras públicas o de infraestructura básica; ii) áreas no aptas para la localización de vivienda; iii) zonas de alto riesgo no mitigable; iv) zonas de protección de los recursos naturales v) zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que los desarrollen o complementen, y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.

ARTÍCULO 9°. Anualmente, o cuando el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los catastros descentralizados o la entidad que haga sus veces, realicen procesos de actualización, conservación y formación catastral, remitirán a las entidades públicas que lo soliciten para dar aplicación de la presente norma, la base catastral actualizada con la información completa junto con su cartografía en formato digital.

TERCERO III DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 10. DISTRIBUCION DE RECURSOS PARA FINANCIAMIENTO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN VIVIENDA URBANA: El Gobierno Nacional en la distribución de los recursos apropiados por el Presupuesto Público Nacional para programas de vivienda de interés social, incluirá un porcentaje mínimo de 40% para programas de construcción en sitio

propio o autoconstrucción, mejoramiento de vivienda y adquisición de vivienda usada.

ARTÍCULO 11. MODIFÍQUESE EL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 21 DE LA LEY 1537 DE 2012, EL CUAL QUEDARÁ ASÍ: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (05) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. Se exceptúan las soluciones de vivienda cien por ciento (100%) subsidiado en especie por el Estado para las cuales, los beneficiarios tendrán que restituir el subsidio cuando transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

ARTÍCULO 12: DE LA PARTICIPACION CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Las Cajas de Compensación Familiar apropiarán mínimo el 20% de los recursos FOVIS de cada año para atender programas para familias damnificadas por desastres naturales certificadas por las entidades competentes o que hayan sido declarados en situación de riesgo, de acuerdo a la reglamentación que defina El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Se dará prioridad a las familias afiliadas y luego a las no afiliadas incluidas en los censos y/o reportes oficiales.

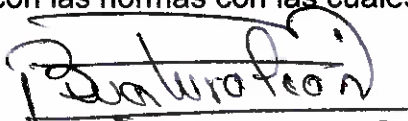
ARTÍCULO 13: INCENTIVO PARA CONSTRUCCIONES Y/O MEJORAMIENTO DE VIVIENDA SOSTENIBLES. El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamentará los criterios de sostenibilidad para incentivar la construcción y mejoramientos de vivienda que accedan a subsidios familiares de vivienda con materiales y mecanismos amigables con el medio ambiente y que además se retribuya en ahorro en pago de servicios públicos para las familias.

ARTÍCULO 14: SUBSIDIO A LA TASA PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA. Con el propósito de generar condiciones que faciliten la adquisición de vivienda usada, y de esta forma contribuir con la disminución del déficit habitacional cuantitativo, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva

para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer coberturas de tasas de interés a los deudores de crédito de vivienda usada que otorguen las entidades financieras y las Cajas de Compensación Familiar, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 15: FORMALIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA USADA. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentara en un término de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley las condiciones de los inmuebles sujetos a subsidios familiares de vivienda y subsidio a la tasa de interés para las viviendas usadas. Igualmente, de manera concurrente trabajará con los gremios correspondientes para buscar una formalización del sector inmobiliario

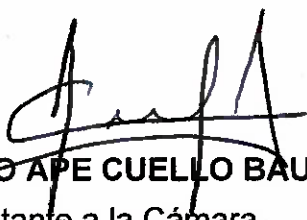
ARTÍCULO 16 °. La presente ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos tendientes al saneamiento inmobiliario que se encuentren en curso antes de la entrada en vigencia de la presente ley, se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.



BUENAVENTURA LEÓN LEÓN
Representante a la Cámara



CIRO ANTONIO RODRÍGUEZ PINZÓN
Representante a la Cámara



ALFREDO APE CUELLO BAUTE
Representante a la Cámara

CÁMARA DE REPRESENTANTES
SECRETARÍA GENERAL

El día 16 de Agosto del año 2018

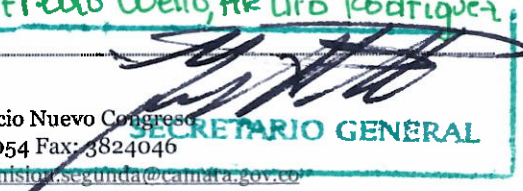
Ha sido presentado en este Despacho el

Proyecto de Ley X Acto Legislativo

No. 096 Con su correspondiente

Exposición de motivos. Por
HR Buena Ventura León León

HR Alfredo Cuello, HR Ciro Rodríguez



SECRETARIO GENERAL

PROYECTO DE LEY ⁰⁹⁶ DE 2018

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN NORMAS TENDIENTES A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA Y OTRAS DISPOSICIONES”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

INTRODUCCIÓN:

“La vivienda en un sentido amplio se entiende como un bien complejo que satisface un amplio conjunto de necesidades, le corresponde garantizar la protección y abrigo frente al medio físico y social, la separación y aislamiento para lograr la privacidad de la familia y cumplir con funciones básicas para la sobrevivencia y la perpetuación de la especie como la preparación y consumo de alimentos, el aseo personal, el reposo, la recreación, la procreación y la crianza” (Fedesarrollo, “Hacia una nueva concepción de la vivienda y el Desarrollo Urbano”. En coyuntura social No. 9, pág 177)

El Ministerio de Vivienda, indica que el déficit cuantitativo de vivienda bajó del 12.56% en 2005 de acuerdo al último censo realizado al 5.54% en 2012.

	Censo 2005	%	Estimación (GEIH 2012)	%	Var abs	Var %
Total hogares	8,210,347	100.00	9,996,144	100.00	1,785,797	21.8
Hogares con déficit	2,216.863	27.00	1,647,093	16.48	-569,770	-25.7
Déficit cuantitativo	1,031,256	12.56	554,087	5.54	-477,169	-46.3
Déficit cualitativo	1,185,607	14.44	1,093,006	10.93	-92,601	-7.8

Estimaciones del déficit habitacional en Colombia realizadas por Minvivienda, Planeación Nacional y el Dane.

Según el DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE ESTADISTICA – DANE en https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/fin_vivienda/bol_FIVI_IVtri_m17.pdf indica que de los 13 millones de hogares que existen en Colombia, hay 3.300 que presenta deficit en materia habitacional. Apesar del esfuerzo del Gobierno Nacional con sus programas de vivienda en coordinación con las entidades territoriales, la situación de satisfacción de esta necesidad sentida de la poblacion, acceso a la vivienda Digna, sigue presentandose como insatisfecha.

El presente proyecto de ley pretende ser una herramenita legislativa para garantizar el acceso a la Vivienda y en otros casos ofrecer mecanismo de legalizacion de su tenencia a través de un sanemiento inmobiliario a fin de que mas Colombianos sean propietarios y grantizar la disminución de los niveles de pobreza y NBI.

Desarrollandose los siguientes objetivos especificos:

- a) El primer Titulo del Proyecto tiene como finalidad la definición de lineamientos para que la política de vivienda de interés social se unifique y garantice que las familias de menos ingresos accedan a vivienda Digna, atendiendo que dentro de la estructura del Estado existen dos ministerios que realizan formulación de Política de Vivienda, generando dispersion en la toma de decisions en materia y diffusion de una politica pública coherente, pretendiendose en el Proyecto de ley entregar la funcion de formulacion en cabeza del El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
- b) El Segundo titulo, se pretende establecer instrumentos que faciliten la cesión a título gratuito de predios inmobiliarios fiscales a familias ocupantes de ingresos bajos
- c. Y el tercer título se pretende promover programas de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, incentivando y buscando construcciones y materiales sostenibles amigables con el medio ambiente y Fortalecer el mercado inmobiliario del país como posibilidad de oferta de vivienda disponible para disminuir el déficit habitacional cuantitativo del país.

SOBRE EL SANEAMIENTO INMOBILIARIO

En relación a la formalización y titulación predial se destacan, el difícil acceso a la propiedad como medio para garantizar la protección integral a la familia como institución básica de la sociedad, en razón a que algunas familias han venido ocupando bienes fiscales por mucho tiempo sin tener acceso formal a la propiedad.

Así mismo, existe conflictos entre particulares y temas no resueltos en cuanto a la titulación real de los predios, toda vez, que muchos de ellos, llevan los procesos por décadas sin una respuesta real a su necesidad.

Este proyecto pretende en este aspecto de SANEAMIENTO INMOBILIARIO garantizar el derecho a la vivienda a través de la titulación de un predio fiscal estableciendo un procedimiento mediante el cual las entidades públicas del orden nacional y territorial, transfieren la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados ilegalmente con vivienda de interés social, a quienes demuestren la ocupación del terreno y cuando cumplan con los requisitos legales establecidos.

Como se ha indicado el déficit de vivienda tiene implicaciones económicas y sociales para el país, una de las causas del déficit lo constituye la informalidad en la tenencia de la tierra en un porcentaje superior al 33%, inseguridad en los títulos de propiedad que se encuentran debidamente registrados, y la precaria identificación de los predios derivada de la descripción literal de sus linderos y áreas, que impide reconocer mas propietarios en el País.

A pesar de estar contempladas en la legislación colombiana, los medios, mecanismos, condiciones y programas de titulación de predios, en ocasiones se presentan dificultades y retrasos en los procesos, convirtiéndose en trámites engorrosos y tediosos, donde particulares y autoridades declinan los esfuerzos y avances, permitiendo que tanto familias como entidades gubernamentales continúen en un círculo de informalidad de la propiedad.

Hoy por hoy la legislación nacional permite la titulación masiva a través de la capacitación, los programas de asistencia técnica-jurídica y el fortalecimiento institucional que ayudan disminuir la brecha social en búsqueda de un país de



propietarios.

Adicionalmente, la legislación vigente permite el acceso a la vivienda y establece los mecanismos para las cesiones a título gratuito a dichas familias.

Desde la misma Ley 137 de 1959 más conocida como Ley Tocaima y sus decretos reglamentarios, la Ley 388 de 1997, la Ley 1001 de 2005 y sus decretos reglamentarios, la Ley 1151 de 2007, entre otras, relacionadas con la formalización y titulación de predios urbanos, se ha buscado beneficiar a las familias a través del otorgamiento de los títulos de propiedad que traen múltiples beneficios, tales como, la seguridad de la permanencia e identidad de las familias en los sitios donde tuvieron su asentamiento y construyeron sus viviendas, el licenciamiento de las construcciones para el control urbanístico, el ingreso al mercado inmobiliario y las respectivas prerrogativas inherentes al derecho de dominio, acceso a los servicios públicos y servir de garantía real para negocios jurídicos.

Para los municipios los programas son beneficiosos en la medida que se incrementa el recaudo del impuesto predial, se fortalecen las finanzas territoriales, la economía regional a través del incentivo en el desarrollo de programas de mejoramiento integral de barrios, créditos para el mejoramiento de vivienda, disminución del déficit habitacional, entre otras.

Por su parte, para las familias se garantiza la legalidad de su ocupación, el reconocimiento del derecho al suelo, el acceso a créditos y negocios jurídicos, acceso a subsidios, generación de incentivos para el ahorro y la inversión, elimina conflictos sociales y contribuye a la generación de convivencia ciudadana, incrementa el valor de la propiedad y se constituye patrimonio de familia.

La problemática radica en que las entidades públicas son las encargadas de formalizar la propiedad desarrollando procedimientos engorrosos que al final impiden facilitar los procesos para incentivar a las personas a la legalidad.

Por lo anterior se hace necesario revisar la normatividad actual, verificar la supresión de trámites y promover la celeridad de los procesos entre entidades municipales, Gobernaciones, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Superintendencia de

Notariado y Registro, para aunar esfuerzos en tan importante programa. Lo anterior, en razón a qué al tener el inventario real de los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, se podrá incluir dentro de sus activos los bienes inmuebles y terrenos con que cuenta cada una.

La consolidación de la información sobre la identificación plena de los predios, tanto registral como catastral se convierte en un trámite complicado y costoso requiriendo un esfuerzo técnico y jurídico para su consecución, teniendo en cuenta lo anterior, la Contaduría General de la Nación ha ampliado los plazos para la presentación de los informes definidos en la Resolución 533 de 2015 y el Instructivo 002 de 2015, que permitirá a los municipios un mecanismo de control de sus activos y sus propiedades.

Además de lo mencionado, se propone una modificación a la Ley 1001 de 2005 *"Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones"*. Al respecto es pertinente mencionar que hoy en día es el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio la entidad a la que le fueron transferidos los bienes, derechos y obligaciones del extinto Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, lo cual tiene los siguientes antecedentes normativos: El Instituto de Crédito Territorial -- ICT, fue creado por el Decreto Ley 200 de 1939, como un establecimiento público encargado de la construcción y financiación de programas de vivienda popular en todo el país. Dicha entidad fue reestructurada en virtud de lo dispuesto en la Ley 3ª de 1991, y pasó a denominarse Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana --INURBE.

Mediante la Ley 281 de 1996 se redefinieron las funciones del INURBE y se autorizó al Gobierno la organización de una Unidad Administrativa Especial, con el objeto de adelantar las funciones a cargo del mismo, relacionadas con la administración, terminación y liquidación de actos, contratos y operaciones iniciados por el ICT con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 3ª de 1991. Esta Unidad Administrativa Especial fue creada mediante el Decreto 1565 de 1996 y disuelta y liquidada a través del Decreto 1121 de 2002.

El Decreto 1121 de 2002, en su artículo 4° dispuso que en cumplimiento de la Ley 281 de 1996 y del Decreto 1565 de 1996, los activos y pasivos, derechos y obligaciones de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial no liquidados a 28 de mayo de 2002, debían ser asumidos por el INURBE.

El artículo 1° del Decreto 554 de 2003, ordenó la supresión y liquidación del INURBE y su artículo 11 señaló que una vez concluido el plazo para la liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasaran a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Estos hechos hacen necesario poner en marcha el programa de titulación y formalización de la propiedad predial con amplia cobertura en los departamentos y en los municipios. Otorgar el título de propiedad a familias de escasos recursos económicos significa una seguridad de permanencia en el sitio donde construyeron su vivienda; incorporar la vivienda al mercado inmobiliario, resolución de conflictos por titulación, sucesiones, falsas tradiciones, etc. Y garantiza la obtención de créditos de los propietarios.

El proyecto en materia de modificación de la ley Ley 1001 de 2005 pretende lo siguiente:

RESPECTO DE LA CARGA PROBATORIA:

La persona debe acreditar que el predio debe ser de uso residencial y no estar localizado en una zona de alto riesgo no mitigable: Esta certificación debe ser solicitada a planeación municipal, muchas veces la entidad no es clara, sobre todo en el tema de la mitigabilidad y en algunos municipios dicho certificado tiene costo.

El (los) solicitante(s) debe(n) probar la ocupación del predio desde antes del 30 de noviembre de 2001: Esta prueba es una de las más difíciles de conseguir en razón a la informalidad en las transacciones entre personas, casi nunca entienden el concepto de cadena de ocupación y no cuentan con los documentos que lo prueben, si bien pueden aportar recibos de agua o luz, contratos privados de compraventa, cesión de derechos, etc., en muchos casos hay desistimiento en el

trámite por la falta de documentación, es por ello que se propone la disminución término cuando menos, diez (10) años antes de la fecha de solicitud de cesión a título gratuito o la fecha de iniciación de la actuación administrativa de oficio, lo que permitirá que la carga probatoria sea más efectiva.

TERMINACIÓN DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS: Al quedar en firme el acto que termina la actuación administrativa por incumplimiento de requisitos para la cesión a título gratuito, no existe una alternativa clara de legalización o saneamiento, ni hay otra vía que permita la transferencia de dominio del lote donde se construyó la mejora, generando para el ocupante una incertidumbre jurídica, en razón a que no pueden adelantar procesos de prescripción adquisitiva de dominio por la condición de bien fiscal de estos inmuebles y no hay un mecanismo para su enajenación directa, razón por la cual solo queda la vía de la restitución lo que tiene un impacto social negativo.

MECANISMO PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS INMUEBLES OCUPADOS: En algunos procesos donde se inicia la actuación administrativa de oficio porque no existe voluntad del ocupante en la legalización de su propiedad, con la modificación normativa, se prevé la posibilidad de que la entidad pueda enajenar el inmueble a terceros que demuestren su interés en el predio sobre el cual operó el desistimiento tácito, para garantizar un saneamiento integral de la totalidad de los predios.

PERMITE LA ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS POR EL VALOR DEL AVALÚO CATASTRAL VIGENTE: Esto facilita el proceso puesto que no se requiere pagar los avalúos comerciales por parte del ocupante o de la entidad cuando se actúe de oficio, mientras que el avalúo catastral se realiza de manera gratuita y masiva en los municipios, por parte del IGAC o los catastros descentralizados, quienes anualmente deben actualizarlos de acuerdo con los lineamientos técnicos establecidos por cada entidad. Adicionalmente, el avalúo comercial tiene una vigencia de un año, debiendo el ocupante o la entidad, volver a cancelar el costo del mismo para su actualización.

Así mismo permite a la entidad conocer de manera inmediata el valor para generar la oferta económica.

Adicionalmente, es pertinente mencionar que cuando el ocupante no se allane a la compra del inmueble por su alto valor, se debe realizar la enajenación del mismo a cualquier persona interesada; lo que implica para la entidad su aprensión material y asumir el costo para el saneamiento del mismo (impuestos, servicios, etc.). En desarrollo del principio de economía procesal y para hacer menos gravosa la situación tanto del estado como de los particulares involucrados en estos procesos tenemos que:

Para la recuperación de estos inmuebles se debe iniciar procesos ordinarios de reivindicación de la posesión, lo que implica elevados costos en honorarios de abogados, conceptos técnicos de avalúos comerciales de cada predio, honorarios de secuestres, además del alto desgaste del órgano judicial colombiano.

Es habitual en este tipo de procesos que las personas deterioran al máximo los inmuebles disminuyendo el valor a obtener por los mismos.

Se legalizará la vivienda a las personas menos favorecidas logrando que más colombinos sean propietarios.

Las condiciones socioeconómicas del lugar donde se encuentran los predios, los ingresos económicos de los habitantes de los predios, que en su mayoría son personas de escasos recursos y los bajos ingresos, son entre otros, los factores que se deben tener en cuenta al momento de establecer el precio de venta de los inmuebles objeto del artículo propuesto.

Dado que se quita la condición de ser VIS, el avalúo catastral es totalmente válido como referencia para una transacción económica, recordar que el precio es un acuerdo entre dos partes por un servicio o producto.

MECANISMO PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS INMUEBLES OCUPADOS: Con la modificación normativa, se prevé la posibilidad de que la entidad pueda enajenar el inmueble a terceros que demuestren su interés en el predio, cuando el ocupante no tenga el interés en adquirir el mismo.

La modificación del artículo 4° desincentiva la ocupación ilegal de predios por parte de instituciones religiosas e iglesias reconocidas por el Estado al fijar un término para culminar el saneamiento de los predios fiscales.

La modificación del artículo 6°, obedece a que la entrega de los bienes de uso público se entienda materializada con el registro del acto administrativo de transferencia, debido a que si bien es cierto los bienes de uso público son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos, también es cierto, que son de uso público, desde su destinación inicial, la cual es dada en los planos urbanísticos elaborados por el urbanizador, en este caso el Instituto de Crédito Territorial---ICT, lo que data de más de cuarenta años, aproximadamente. Quiere decir, que las zonas de cesión, se entienden incorporadas como bienes de uso público de los municipios o distritos, desde la fecha en que se inició la utilización de acuerdo a su destinación, siendo innecesaria en el caso de los bienes que se encuentran dentro de urbanizaciones desarrolladas por el extinto ICT, su entrega material.

La modificación del artículo 7°, permite que la cancelación del patrimonio de familia inembargable se realice conforme la normatividad vigente y sin requerir autorización previa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio quien asumió las obligaciones del INURBE, lo anterior, en razón a conforme al literal f), artículo 6°, del Decreto 2476 del 23 de septiembre de 1953, se establece la obligación a cargo del extinto ICT para autorizar la cancelación del patrimonio de familia, generando el incremento de trámites a la personas adelantar la negociación del inmueble.

La modificación del artículo 10°, cuando establece que en la resolución de cesión a título gratuito se deje constancia que el inmueble será restituible al Estado cuando el cesionario transfiera cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde de registro del acto administrativo de cesión, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, permite que las personas puedan con posterioridad a dicho término acceder a créditos o adelantar negocios jurídicos con el inmueble en busca de mejorar la calidad de vida de quienes se beneficiaron de dicha transferencia.

GARANTIAS DE ACCESO A LA VIVIENDA:

Otro mecanismos de disminución de déficit habitacional se contempla en el presente proyecto en donde como se ha indicado busca que las políticas de vivienda lleguen a todos los sectores del país mediante diversos mecanismos que garanticen la protección de estos derechos, ya que los ciudadanos tienen necesidades que pueden ser abordadas mediante la titulación y formalización de la tenencia de la tierra, la entrega de subsidios para adquirir inmuebles usados o nuevos, el subsidio al interés, la construcción en sitio propio y el mejoramiento de vivienda.

Es así como a través de este proyecto, se logrará no solo dar igualdad al derecho a la vivienda digna, sino que habrá una equidad al encontrar diferentes necesidades y darle solución a cada una, mediante procesos reformados o introducidos para garantizar que aun en situaciones distintas, se cumpla con el objetivo de crear oportunidades para que todos tengan la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

Además de conocer los antecedentes y justificaciones a nivel normativo también resulta de gran importancia entender como ha sido el comportamiento del sector de vivienda, en los últimos meses, en comparación con el año inmediatamente anterior, para poder tener una idea de como ha sido su evolución, en un periodo donde la economía de país no ha pasado por su mejor momento.

COMPORTAMIENTO VIVIENDA

Según cifras de Fedesarrollo, en los primeros cinco meses del año la aprobación de construcciones de unidades de vivienda registró un crecimiento de 4.2% en Bogotá y Cundinamarca; esto como resultado del buen comportamiento en los municipios aledaños, donde los precios de la Vivienda de Interés Social (VIS) y No VIS presentaron crecimientos anuales de 8,4% y 46,5%, respectivamente.

Refiriendonos específicamente a la Vivienda de Interés Social, esta demostró una participación significativa si se tiene en cuenta que en los lanzamientos este

segmento aportó 63% de las unidades durante el primer semestre del año, 56% en iniciaciones y 60% en ventas.

Así mismo, los proyectos o etapas que iniciaron construcción durante el mes de junio de 2018 vendieron aproximadamente el 89% de las unidades; esto debido a que el 74% de estas formaban parte del segmento VIS, con un punto de equilibrio de 96%.

En Cundinamarca también se evidenció el resultado de la participación de este segmento; durante el primer semestre de 2018, se vendieron alrededor de 15 mil unidades de vivienda, logrando un crecimiento de 3,2% respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior, sin duda como resultado de la expansión de las ventas en 17,1%, en municipios como Villeta, Tabio, Gachancipá y Tocancipá.

VIVIENDA USADA

La vivienda usada también ha jugado un papel importante dentro de la dinámica del sector vivienda en el país, en el último año, con corte a marzo, el valor de los créditos desembolsados para vivienda usada aumentó 18,2%, alcanzando los 3,22 billones de pesos. Regiones como Antioquia, Valle del Cauca, Bogotá, Cundinamarca y Santander fueron algunas en las que el incremento de estos rubros representó un gran logro si se tiene en cuenta que algunos sectores de la economía nacional, en el último año y medio, enfrentaron duras crisis.

Así mismo, entre abril de 2017 y marzo de 2018, las entidades financiadoras de vivienda, entregaron un total de 7,25 billones de pesos para la adquisición de estas, de los cuales 3,22 fueron asignados a inmuebles usados; y el valor de los créditos aumentó 10,9% frente al mismo periodo inmediatamente anterior, debido al aumento de desembolsos del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), entidad con la cual Fedelonjas tiene suscrito un convenio para que sus afiliados, que cuentan con crédito aprobado, puedan acceder a una vivienda usada con la mejor calidad, ubicación y precio.

De igual manera las cajas y los fondos de vivienda aumentaron los desembolsos para vivienda usada en 43,8%; y la banca hipotecaria en 18,3%.

En total durante este periodo se financiaron 129.230 unidades habitacionales, de las cuales 84.454 fueron viviendas nuevas y 44.776 viviendas usadas.

Teneindo en cuenta la importancia que ha obtenido la vivienda usada en el sector habitacional del País, el proyecto de ley permite crear y dieñar políticas de acceso a la misma paa aquellos ciudadanos en el que su capacidad de pago permita por los costos acceder de manera mas eficiente a los programas que se generen en materia del usado, siendo esta otra alternativa para el cubrimiento de déficit habitacional.

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y EMPLEO

La generación de empleo en el país a través del sector inmobiliario y de la construcción, ha sido significativa entre abril y junio. Según cifras del DANE de un total de 22.578 personas empleadas 2.724 correspondían a la industria manufacturera seguida por 1.852 en actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler hasta llegar al sector de la construcción con 1.354 colombianos.

Esto sin duda ha sido resultado del aumento en la construcción de proyectos de vivienda que ha venido en aumento en los últimos años. Es así como entre enero y mayo del año en curso, se autorizó la construcción de 65 mil unidades de vivienda en 88 municipios, de las cuales 29 mil corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS) y 36 mil corresponden a No VIS; 5 mil más que en el mismo periodo del año inmediatamente anterior.

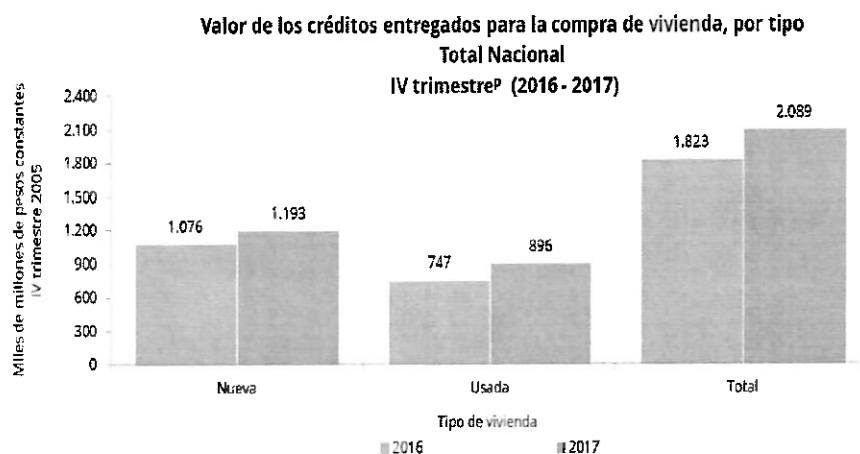
De este total, entre abril y junio de 2018, 23 constructoras iniciaron en Bogotá y Cundinamarca la construcción de 101 proyectos equivalentes a 12.484 unidades de vivienda.

Estas cifras demuestran que el sector de la vivienda representa un eslabón importante para la economía y el desarrollo del país; es una fuente generadora de empleo y de bienestar para las familias colombianas, por lo que se deben generar todos los mecanismos necesarios a través de normas para garantizar que más ciudadanos tengan acceso a su vivienda propia y a una mejor calidad de vida.

PARTICIPACION DE LA CAJAS DE COMPESEACION FAMILIAR

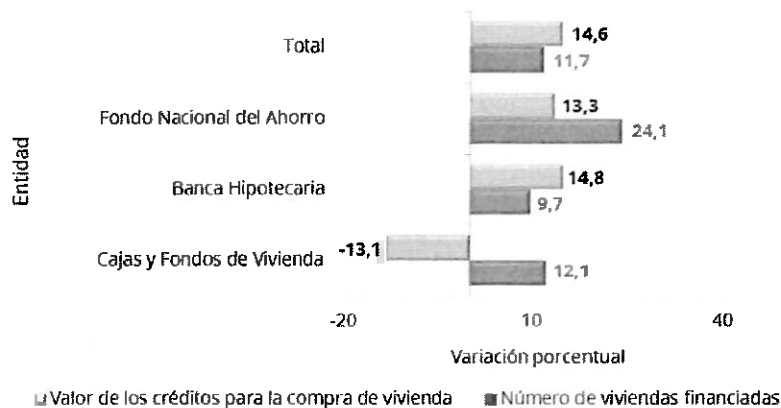
Según el Dane en https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/fin_vivienda/bol_FIVI_IVtri_m17.pdf

Para el IV trimestre de 2017 la financiación de los programas de viviendas se comportó de la siguiente manera:



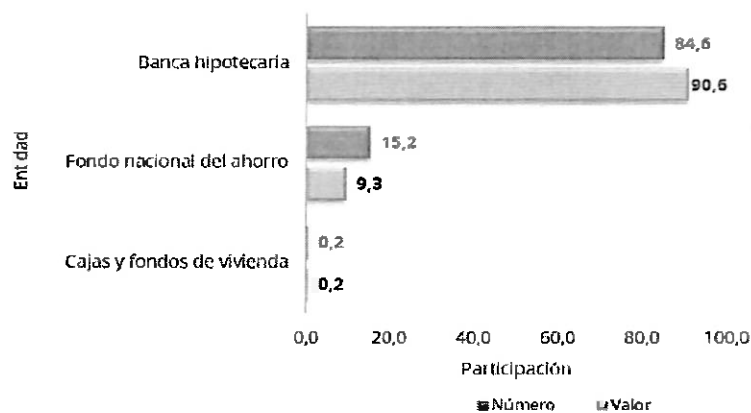
El valor de los créditos desembolsados en el cuarto trimestre de 2017, presentó un incremento de 14,6%, frente al mismo trimestre de 2016. Por entidad financiadora, el Fondo Nacional del Ahorro obtuvo una variación de 13,3%, la Banca Hipotecaria 14,8% y las Cajas y Fondos de Vivienda -13,1% respectivamente.

Gráfico 8. Variación anual del número y valor de los créditos para compra de vivienda
Total nacional
IV trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

Gráfico 9. Participación del valor y número de créditos desembolsados
Total nacional
IV trimestre 2017



Fuente: DANE-FIVI.

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedecen al sistema de representación en el nivel de decimales.

Como se indica en la información dada por el Dane, frente al componente de financiación de vivienda, la Cajas de Compensación participan en menos del 13%.



La ley 49 de 1990 constituyó el FOVIS entendido como el Fondo de Vivienda de Interés Social, administrado por las Cajas de Compensación Familiar. El proyecto pretende que la Cajas de Compensación a través del FOVIS se convierta en una fuente de financiación directa y efectiva de los programas de acceso a vivienda especialmente para familias damnificadas por desastres naturales o que hayan sido declarados en situación de riesgo atendiendo su grado de vulnerabilidad frente a otros grupos poblacionales y que concurran estas entidades la superación del déficit habitacional.

Finalmente debemos decir que el acceso a la vivienda constituye un proceso continuo de transformación, participación y cambio social que incrementa la libertad y el bienestar de las personas, en la medida en que contribuye al desarrollo de sus potencialidades, a la ampliación de sus capacidades y a la acumulación de riqueza.

De esta manera, la garantía a una vivienda configura una de las estrategias más importantes de la política social del Estado intervienen en el avance de otras dimensiones fundamentales del bienestar y por ende en el crecimiento económico y en el desarrollo de un país, la satisfacción de las NBI, la disminución de la pobreza y la línea de inequidad de los ciudadanos, de allí la importancia de los temas que se abordan en el presente proyecto de ley.

GLOSARIO:

Titulación: se refiere al procedimiento por el cual las entidades públicas nacionales y territoriales, transfieren la propiedad mediante diversos mecanismos, de los predios considerados fiscales que se encuentran localizados en los cascos urbanos que han sido ocupados ilegalmente con vivienda de interés social.

Vivienda de Interés social (VIS): es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes. (135 smlmv)

Suelo urbano: suelo destinado a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial que cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado que permite su urbanización y edificación.

Enajenación: Es la venta, donación o cesión del derecho o el dominio que se tiene sobre un bien o una propiedad

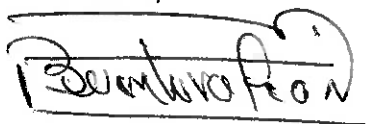
Avaluo catastral: Es la determinación del valor de los predios obtenido mediante la investigación y el análisis estadístico del mercado inmobiliario del país.

Cesión: Se entiende como la renuncia voluntaria que se hace de una cosa, acción o derecho en favor de otra persona

Restitución: Se trata del proceso y el resultado de restituir, es decir poner algo en el estado en el cual se encontraba con anterioridad, regresar una cosa a su dueño, hacer que un individuo vuelva a su sitio de origen.

Por las anteriores consideraciones, me permito solicitar al Honorable Congreso de la República dar trámite al presente proyecto de ley.

Cordialmente,



BUENAVENTURA LEÓN LEÓN
Representante a la Cámara



CIRO ANTONIO RODRÍGUEZ PINZÓN
Representante a la Cámara



ALFREDO APE CUELLO BAUTE
Representante a la Cámara

