



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

DOCTOR
JOSÉ RITTER LÓPEZ
PRESIDENTE
COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
SENADO DE LA REPÚBLICA

DOCTOR
FABER MUÑOZ
VICEPRESIDENTE
COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Asunto: Ponencia para primer debate al proyecto de ley No 280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 Senado “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”.

Respetado Sr. Vicepresidente y Presidente:

En condición de ponentes del proyecto de la referencia, nos permitimos presentar ponencia para primer debate en los siguientes términos:

Número proyecto de ley	280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 Senado
Títulos	“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”.
Autor	Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Tybalt Malagón González
Ponentes	Representantes: Juan Diego Echavarría Sánchez, María Cristina Soto De Gómez y Jennifer Kristin Arias Falla. Senadora: Nadia Georgette Blel Scaff
Ponencia	Positiva

Gacetas

Proyecto de ley	Gaceta del Congreso 618 de 2020
-----------------	---------------------------------

1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto fue presentado con el objeto de crear instrumentos y mecanismos como estímulo en vivienda y hábitat en aras de enfrentar una crisis económica por los efectos del Covid-19. Para lo anterior, se justificó el proyecto principalmente con la necesidad de facilitar el acceso a subsidios familiares, adoptar medidas para eliminar restricciones en procesos de enajenación y habilitación de plazos para amortizar créditos de vivienda, entre otros.

2. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

Radicación	24 de julio de 2020	Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio
------------	---------------------	---

El presente proyecto fue radicado con trámite de urgencia conforme la solicitud que hiciera el Sr. Presidente de la República y el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, en atención a los establecido en el artículo 163 de la Constitución Política y 191 de la ley 5 de 1992.

El artículo 163 de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA¹ establece que “[el] Presidente de la República podrá solicitar trámite de urgencia para cualquier proyecto de ley. En tal caso, la respectiva cámara deberá decidir sobre el mismo dentro del plazo de treinta días. Aun dentro de este lapso, la manifestación de urgencia puede repetirse en todas las etapas constitucionales del proyecto. Si el Presidente insistiera en la urgencia, el proyecto tendrá prelación en el orden del día excluyendo la consideración de cualquier otro asunto, hasta tanto la respectiva cámara o comisión decida sobre él. Si el proyecto de ley a que se refiere el mensaje de urgencia se encuentra al estudio de una comisión permanente, esta, a solicitud

¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA. Gaceta Constitucional número 114 del domingo 4 de julio de 1991. Disponible en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Constitucion/1687988>



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

del Gobierno, deliberará conjuntamente con la correspondiente de la otra cámara para darle primer debate.” Dicho mandato es ratificado en el REGLAMENTO DEL CONGRESO² en el art. 191.

La Constitución Política determina en el art. 51 que el Estado debe de garantizar las condiciones que permitan que todos los colombianos gocen del derecho a vivienda digna. No obstante y conforme lo afirma el Ministerio de Vivienda, existen restricciones a la oferta de vivienda urbana y rural por la poca gestión sobre suelo urbano y baja articulación de nodos del sistema. Tal motivo ha llevado a que dicha cartera tenga como objeto que el presente proyecto desarrolle aspectos de financiación, subsidios, ordenamiento y planificación del territorio.

La parte motiva de la iniciativa determina que con el proyecto de ley se desarrollan las bases para una política de subsidios de vivienda como política de Estado. Con ello se pretenden corregir problemas de focalización y fortalecer programas de vivienda. De esta manera se busca que la política pública sea más eficaz en la lucha contra la pobreza y crear mecanismos para dar un salto cualitativo en el potencial del sector que cree oportunidades y sirva de apalancamiento en el crecimiento económico.

El presente proyecto de ley fue presentado por el Sr. Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio teniendo como motivos los siguientes:

- a. Profundizar el acceso a una vivienda digna en condiciones de equidad y transparencia.
- b. Como instrumento de fomento para el acceso a la vivienda urbana.
- c. Como mecanismo de acceso a la vivienda y promoción del sector rural.
- d. Como instrumento de ordenamiento y planificación del territorio.

La reducción del déficit habitacional se constituye en un objetivo del presente proyecto en aras de establecer un crecimiento homogéneo en todo el territorio teniendo en cuenta las diferencias sociodemográfica.

² LEY 5 DE 1992, diario oficial. año CXXVII. n. 40483. 18 de junio, 1992. “ARTICULO 191. Trámite de urgencia. El Presidente de la República podrá solicitar trámite de urgencia para cualquier proyecto de ley. En tal caso, la respectiva Cámara deberá decidir sobre el mismo, dentro de un plazo de treinta (30) días. Aún dentro de este lapso la manifestación de urgencia puede repetirse en todas las etapas constitucionales del proyecto. Si el Presidente insistiere en la urgencia, el proyecto tendrá prelación en el Orden del Día, excluyendo la consideración de cualquier otro asunto hasta tanto la respectiva Cámara o Comisión decida sobre él.” Disponible en: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1560382>

Para lo anterior se tiene como indicadores los siguientes:

De conformidad con lo establecido en el PROYECTO DE LEY³ “En Colombia, el 36,6% (\$5,14 millones) de los hogares habitan viviendas que no satisfacen los criterios de habitabilidad adecuadas (DANE, 2020). El déficit habitacional está compuesto por 1,37 millones de hogares (9,8%) que habitan en déficit de vivienda cuantitativo y 3,76 millones de hogares (26,8%) en déficit cualitativo, es decir viviendas con características físicas que imposibilitan que el hogar acceda de forma adecuada a los servicios de vivienda.”. Adicionalmente indica que “En Colombia, el 77% de la población habita en centros urbanos (CNPV, 2018)⁴ y se espera que en 2030 esta proporción aumente a 85% (United Nations, 2018)⁵. Adicionalmente, en 2018, 680.381 hogares urbanos (6,1%) se encontraban en déficit de vivienda cuantitativo y 2,08 millones de hogares urbanos (18,7%) se encontraban en déficit de vivienda cualitativo. La provisión de vivienda tiene un impacto en la reducción de la pobreza y, por lo tanto, la política pública de vivienda ha trazado metas ambiciosas para garantizar el acceso a la vivienda adecuada.”.

Argumenta la iniciativa legislativa que el proyecto de ley propone dos cambios frente al Subsidio Familiar de Vivienda para el mejoramiento de vivienda. “En primer lugar, se propone que un hogar pueda ser sujeto por más de una vez al Subsidio de mejoramiento. Esta propuesta busca garantizar que el mejoramiento se convierta en un activo del hogar, sin importar la vivienda que esté habitando. Dado que los hogares en déficit cualitativo pueden vivir en arriendo en viviendas con dificultades para proveer los servicios de manera adecuada, se busca que una vez el hogar cambie de vivienda pueda ser sujeto de mejoramiento y así no vea reducida su calidad de vida. En segundo lugar, se propone darles prioridad a las intervenciones de conexión a servicios públicos en las intervenciones de mejoramiento de vivienda. Esto responde al hecho de que 2,1 millones de hogares se encuentran en déficit cualitativo por no tener acceso a agua para cocinar o servicios de alcantarillado adecuados.”

En relación con el acceso a la vivienda y promoción del sector rural establecen como datos los establecidos en el anexo técnico del Plan Nacional de Desarrollo. Para ese efecto se indica que “En 2017, el déficit habitacional rural fue de 1,60 millones de hogares (51,63%), de los cuales 95.744 (3,09%) necesitaban vivienda nueva; y 1,50 millones (48,54%) requerían mejoramiento de vivienda (DANE, 2017b) (gráfica III-13). Respecto a estos últimos, el

³ Proyecto de ley 280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 Senado “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”. Gaceta 618 del 31 de julio de 2020.

⁴ DANE (2018). Censo Nacional Poblacional y de Vivienda – 2018. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacionalde-poblacion-y-vivienda-2018>

⁵ ONU (2017). La población mundial aumentará en 1.000 millones para 2030. Recuperado de: <https://www.un.org/development/desa/es/news/population/world-population-prospects-2017.htm>



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

52,95% registró carencias en acueducto; el 39,82%, en servicio de sanitario; el 21,61%, en estructura de pisos; el 14,79%, en cocina; y el 15,73% reportó hacinamiento mitigable.”

Para justificar los asuntos relacionados con el ordenamiento y planificación del territorio se tienen como datos que “Entre 1951 y 2017 el porcentaje de población urbana aumentó 40%, pasando de 39% a 79%. Con esta cifra, el país supera el promedio de urbanización mundial de 55% y se aproxima al promedio de países de la OCDE que se ubica en 80% (The World Bank, 2018)⁶. A diferencia de otros países de la región como Argentina, Chile o Perú que presentan un desarrollo mono céfalo, concentrado en la ciudad capital, Colombia presenta un sistema de ciudades poli-céntrico.”

En relación con el Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito considera la iniciativa legislativa que esta permitirá integrar diferentes fuentes de financiación para la actualización catastral con los aportes de cooperación internacional, Presupuesto General de la Nación (PGN) y recursos locales para que de esta manera se cuente con una provisión que financien la actividad catastral, con lo que se asegura un aumento en el recaudo y acorde con la realidad del territorio.

Frente al acceso a la vivienda y promoción del suelo rural se incluye como objeto a las víctimas del conflicto armado y aquellas que se encuentren en procesos de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz como puede evidenciarse en el art. 13 de la iniciativa.

De acuerdo a las mesas realizadas como ponentes y a las observaciones entregadas por la representante Jennifer Arias se realizaron propuestas al proyecto de ley, entre ellas, sobre la carga del impuesto predial en los contratos de leasing, los créditos otorgados a través del FNA para que las tasa de interés no puedan ser superiores a las ofrecidas por las demás entidades financieras en lo que respecta a esta materia.

El marco normativo propuesto traza las directrices y lineamientos que orientarán la ejecución y articulación de la política pública de vivienda en el país para enfrentar los desafíos que impone el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. Bajo este derrotero en las concertaciones adelantadas en la mesa de trabajo, la HS. Nadya Blel Scaff propuso una serie de observaciones acogidas por las ponentes, encaminadas a garantizar las condiciones de calidad y habitabilidad de las viviendas de interés social bajo parámetros de sostenibilidad, disminución del riesgo y adaptación al cambio climático; la inclusión de las personas en

⁶ Banco Mundial, 2019. Vivienda Digna Para Todos. Bogotá D.C

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

situación de discapacidad y adulto mayor como criterio de priorización de beneficiarios que orientara la formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural.

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 291 de la ley 5 de 1992 se considera que no existe circunstancia de impedimento por parte de los congresistas al no evidenciarse un beneficio *particular, actual y directo* con relación a las disposiciones que pretenden establecer políticas generales, abstractas e impersonales. Lo anterior, sin desconocer la posibilidad de la objeción de conciencia y asuntos que son de conocimiento del fuero interno.

El presente proyecto de ley fue presentado con el texto que se registra a continuación al cual se le hacen las siguientes modificaciones y adiciones conforme lo anteriormente expuesto y de conformidad con las adiciones presentadas por el Ministerio de Vivienda.

Nº de artículo	Artículo del proyecto	Propuesta modificación y/o inclusión	Justificación
	“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”		
	TÍTULO PRELIMINAR		
Artículo 1º.	Objeto de la ley. La presente ley tiene por objeto la declaración de la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado y la adopción de normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.		
Artículo 2º.	Objetivos. La presente ley tiene por objetivos: <ol style="list-style-type: none"> 1. Reconocer la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción. 2. Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit 		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>habitacional en Colombia mediante el aumento del financiamiento a la demanda y la promoción del suelo urbanizable en el país.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Promover la adopción de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público por parte de las entidades territoriales que garanticen su recuperación y sostenibilidad económica.</p> <p>5. Promover la armoniosa concurrencia y corresponsabilidad de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las demás entidades otorgantes del subsidio familiar y las instancias y autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio.</p> <p>6. Facilitar la ejecución integral de la política de vivienda urbana y rural, mediante el mejoramiento de los procesos de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.</p> <p>7. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.</p>	<p>3. Garantizar la utilización del suelo <u>y habitabilidad</u> por parte de sus propietarios y que 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.</p>	<p>Garantizar que el suelo cumpla con todas las especificaciones de habitabilidad en el tema de seguridad para el beneficiario.</p>
--	--	--	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>Artículo nuevo</p>		<p>Ámbito de aplicación. Los principios y disposiciones contenidos en la presente ley serán aplicables a las actuaciones que desarrollen las autoridades administrativas en el marco de la formulación y ejecución de la política pública habitacional, en especial, aquellas a cargo del Gobierno Nacional, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas y todas las demás que desempeñen funciones tendientes a lograr la satisfacción del derecho a una vivienda y hábitat dignos.</p> <p>Así mismo, se aplicarán a las actividades relacionadas con la formulación, ejecución, desarrollo u operación de programas y proyectos de vivienda y financiación de vivienda, acciones subyacentes al ordenamiento del territorio e inherentes al régimen de propiedad horizontal, que ejerzan los particulares en el territorio nacional.</p>	<p>La inclusión del presente artículo se fundamenta en una Sugerencia elevada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), en la que se manifiesta que, con el fin de lograr una mayor eficacia en la aplicación de las disposiciones que comprenden el presente Proyecto de Ley, se estimaba pertinente incluir un artículo a través del cual se individualizará el ámbito de aplicación de la norma y sus responsables.</p> <p>Con el fin de ampliar el ámbito de aplicación se adiciona el verbo “formulación”.</p>
<p>Artículo 3°.</p>	<p>Política de Estado de vivienda y hábitat. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, por medio de la cual se determinan las directrices a largo plazo que permitirán la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, como motor de superación de la pobreza y de dignificación de los colombianos.</p>	<p>Política de Estado de vivienda y hábitat. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, <u>lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza y de dignificación de los colombianos.</u></p> <p><u>Las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades</u></p>	<p>La presente modificación se fundamenta, de igual forma, en una sugerencia presentada por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) en la que se manifiesta la conveniencia de desarrollar las implicaciones de declarar la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado.</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p><u>particulares de la población urbana y rural.</u></p> <p><u>Esta política de Estado traza directrices a largo plazo para que mediante un trabajo mancomunado e intersectorial, con participación del Gobierno Nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales constituyan un mecanismo de articulación entre las viviendas y el hábitat, se resalte la importancia del ordenamiento del territorio en la búsqueda de un equilibrio armonioso entre el respeto al medio ambiente y la ocupación del suelo, y se promueva su correcta utilización con el fin de garantizar la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.</u></p> <p><u>Lo anterior, mediante la formulación e implementación de proyectos y medidas que, con criterio diferencial, contribuyan a la consolidación de territorios, ciudades, comunidades y viviendas saludables, resilientes y sostenibles, orientados a aumentar la calidad de vida de los colombianos.</u></p>	
<p>Artículo 4°.</p>	<p>Principios. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:</p> <p>1. Igualdad. Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer</p>	<p>Principios. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:</p> <p>1. Igualdad. Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de</p>	<p>Las inclusiones relacionadas con las referencias subrayadas del principio 1° (igualdad) y 2° (vivienda digna y de calidad) se realizan de conformidad con las sugerencias presentadas por el Departamento Nacional de Planeación (DNP), con el fin de abarcar de manera explícita tanto la vivienda y el hábitat urbano como rural.</p> <p>Así mismo, el principio de sostenibilidad se incluye por sugerencia del DNP, con el fin de alinear sus postulados a lo dispuesto</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda y deberán procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.</p> <p>2. Vivienda digna y de calidad. Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad en el país.</p> <p>3. Transparencia. Las funciones públicas que se desarrollen con el fin de ejecutar los proyectos y programas que comprende la política habitacional a cargo del Estado, deberán responder de manera integral al principio de transparencia, incluidas las contrataciones que se celebren, independientemente del régimen jurídico de que se trate. De igual forma, la función pública de ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de los recursos y en el ejercicio de las competencias.</p>	<p>Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda <u>tanto en el ámbito urbano como en el rural,</u> y deberán procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.</p> <p>2. Vivienda digna y de calidad. Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad <u>en las zonas urbanas y rurales del</u> país.</p> <p>3. Transparencia. Las funciones públicas que se desarrollen con el fin de ejecutar los proyectos y programas que comprende la política habitacional a cargo del Estado, deberán responder de manera integral al principio de transparencia, incluidas las contrataciones que se celebren, independientemente del régimen jurídico. De igual forma, la función pública de ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de los recursos y en el ejercicio de las competencias.</p>	<p>en el artículo 85 de la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, en el que se dispone:</p> <p>“Los proyectos de Vivienda de Interés Social implementarán las medidas establecidas por el Gobierno nacional para el ahorro de agua y energía, entre las que se incluyen la iluminación y ventilación natural, de acuerdo con las condiciones climáticas. Asimismo, los proyectos de vivienda, de equipamiento (recreación, deporte, salud, educación) y de espacio público implementarán los criterios de sostenibilidad establecidos por el Conpes 3919 de 2018”.</p> <p>En relación con el principio de enfoque diferencial se realizan las correspondientes inclusiones de acuerdo con la solicitud del DNP, en el sentido de diferenciar entre el enfoque diferencial que corresponde a las características de la población; y el enfoque territorial que involucra las características territoriales y de las comunidades.</p>
--	--	---	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>4. Garantía de accesibilidad a servicios públicos de calidad como pilar del mejoramiento. Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno, dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, deberán fomentar el acceso a servicios públicos para la población beneficiaria.</p> <p>5. Integración regional. Las políticas públicas que promuevan la reducción del déficit habitacional y el ordenamiento del territorio tendrán en cuenta los distintos esquemas de integración regional, dentro de ellos los instrumentos establecidos en la Ley 1454 de 2011 y el sistema de ciudades, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional, cerrar brechas regionales en materia de acceso a los servicios básicos, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.</p> <p>6. Enfoque diferencial. Las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características de los territorios, las condiciones habitacionales y culturales de la población, y las particularidades de aquellos que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.</p>	<p>4. Garantía de accesibilidad a servicios públicos de calidad como pilar del mejoramiento. Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno, dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, deberán fomentar el acceso a servicios públicos para la población beneficiaria.</p> <p>5. Integración regional. Las políticas públicas que promuevan la reducción del déficit habitacional y el ordenamiento del territorio tendrán en cuenta los distintos esquemas de integración regional, dentro de ellos los instrumentos establecidos en la Ley 1454 de 2011 y el sistema de ciudades, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional, cerrar brechas regionales en materia de acceso a los servicios básicos, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.</p> <p>6. Enfoque diferencial. Las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características <u>socioculturales, económicas y ecológicas de la población,</u> y <u>las particularidades de aquellas personas</u> que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.</p> <p>7. Sostenibilidad. Se dará <u>prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que</u></p>	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p><u>garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático – PIGCCS del sector vivienda, las medidas de ahorro y estrategias de sostenibilidad previstos en la actualización de la norma.</u></p> <p>8. <u>Mitigación del Riesgo. El ejercicio de la acción urbanística tendrá dentro de sus principios orientadores básicos la prevención de los riesgos naturales en el territorio para cuyos efectos realizarán los estudios necesarios y las medidas de mitigación con el objeto de garantizar que los desarrollos de vivienda se realicen en suelos aptos para el efecto.</u></p>	<p>Garantizar que el suelo cumpla con todas las especificaciones de habitabilidad en el tema de seguridad para el beneficiario.</p> <p>Se adiciona el principio de Mitigación del Riesgo.</p>
<p>Artículo nuevo</p>		<p>Definición y enfoque diferencial de la vivienda de interés cultural VIC. Con miras a garantizar el enfoque diferencial y la diversidad cultural en el marco de la formulación y ejecución de las políticas e instrumentos en materia de vivienda; se adopta la siguiente definición de vivienda de interés cultural:</p>	<p>El artículo propuesto incorpora las garantías de enfoque diferencial y diversidad cultural al definir la categoría de vivienda de interés cultural dentro de la política pública de vivienda.</p> <p>Dada la especial connotación de las viviendas declaradas de interés cultural, se refuerza el marco de su</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>La vivienda de interés cultural VIC, se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales. Las normas técnicas deberán incorporar los atributos y las condiciones de la VIC que reconozcan sus particularidades, siempre que se garantice la seguridad de sus moradores.</p> <p>En el entorno urbano, la vivienda de interés cultural será aquella que se localice en suelo urbano y se encuentren en Sectores de Interés Cultural (SIC) o en edificaciones que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural (BIC), por el nivel nacional o municipal. La planeación y diseño de obras a partir del reciclaje de edificaciones o vivienda nueva se sujetará a los parámetros técnicos que para tal efecto expida el Ministerio de Cultura.</p> <p>En el entorno rural disperso y centros poblados serán requisitos esenciales para el diseño y planeación de las obras: los materiales locales, sistemas constructivos, formas de implantación, resguardo, la topografía, los espacios de habitación, así como los procesos de diálogo social que garanticen la participación comunitaria y trabajo requeridos.</p> <p>Parágrafo. Cuando la vivienda de interés cultural cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la Ley 388/1997 para ser vivienda de interés social, el Gobierno Nacional podrá destinar</p>	<p>protección en los entornos urbano y rural, frente a las condiciones técnicas exigidas para garantizar la inmutabilidad de sus atributos culturales.</p> <p>Así mismo, se establece el marco normativo que habilita la destinación de subsidios de vivienda en dinero o especie para aquellas viviendas de interés cultural VIC, que cumplan con los requisitos para ser vivienda de interés social de que trata el artículo 91 de la Ley 388/1997.</p>
--	--	--	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		recursos, en dinero o en especie, para promover este tipo de vivienda.	
	TÍTULO I INSTRUMENTOS DE FOMENTO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA URBANA		
Artículo 5°.	Política de apoyo al arrendamiento social. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.	Política de apoyo al arrendamiento social. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.	Se reubica el artículo sin modificar su texto como política de arrendamiento social.
Artículo nuevo		Tasas del Fondo Nacional del Ahorro. Las tasas de interés de los créditos otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro en ningún caso podrá ser mayor a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras.	Se propone que el FNA tenga una mejor tasa de interés para garantizar competitividad en el mercado financiero como entidad del Estado.
Artículo 6°.	Acceso al subsidio familiar de vivienda a beneficiarios del subsidio de mejoramiento. Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en dinero en la modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando a la fecha de la solicitud no cuenten con un título de propiedad en el territorio nacional y cumplan con los demás requisitos instituidos en el reglamento.	Artículo 6°. Acceso al subsidio familiar de vivienda a beneficiarios del subsidio de mejoramiento. Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando a la fecha de la solicitud no cuenten con un título de propiedad en el territorio nacional y cumplan con los demás requisitos instituidos en el reglamento.	

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>Así mismo, los hogares que han sido beneficiarios de un subsidio de mejoramiento podrán acceder a un subsidio de mejoramiento posterior, cuando se cumplan con las condiciones previstas mediante reglamentación por parte del Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo. La presente disposición constituye una excepción a la regla general instituida en el artículo 6° de la Ley 3° de 1991.</p>	<p>Así mismo, los hogares que han sido beneficiarios de un subsidio de mejoramiento podrán acceder a un subsidio de mejoramiento posterior en la misma modalidad, cuando se cumplan con las condiciones previstas mediante reglamentación por parte del Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo. La presente disposición constituye una excepción a la regla general instituida en el artículo 6° de la Ley 3° de 1991.</p>	
Artículo 7°.	<p>Plazo máximo de financiamiento de los créditos de vivienda individual. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 el cual quedará así:</p> <p>“3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera”.</p>		
Artículo nuevo		<p>Garantías para la financiación de vivienda. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrán, con los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. El valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar las</p>	<p>Las garantías a créditos hipotecario y contratos de leasing habitacional son un instrumento que facilita el acceso a financiación destinado para la adquisición de vivienda, y cuyo propósito es cubrir la pérdida que podría generarse para una entidad financiera en caso de no pago de un crédito de vivienda o contrato de leasing habitacional. Así las cosas, a través del Fondo Nacional de Garantías (FNG) se han diseñados productos de garantías tanto para el segmento VIS como el No VIS.</p> <p>En línea con lo anterior, la garantía cumple un rol vital cuando un hogar se acerca a una entidad financiera a solicitar un crédito de vivienda,</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>garantías, así como las condiciones para su operación, serán los que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.</p>	<p>debido a que es posible que en algunos eventos, de acuerdo con la evaluación crediticia, no se logre financiar el monto esperado, caso en el cual se puede acudir a las garantías para mejorar su perfil crediticio. Así, este instrumento permite al hogar, que hubiera podido ser rechazado, la oportunidad de entrar al sistema financiero y lograr la financiación.</p> <p>En relación con la vivienda de interés social, cabe destacar la experiencia que se tuvo con el programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), para el cual se diseñó un producto orientado a los hogares beneficiados a través de Fonvivienda y el FNG, para cubrir parcialmente el riesgo de los créditos del programa (2015).</p> <p>Así mismo, en 2019 el Ministerio de Vivienda promovió la ampliación del porcentaje de financiación (Loan to Value) y de la mano del FNG se diseñó un producto de garantía para vivienda No VIS – “Programa especial de garantías No VIS” que fortalece el perfil del comprador, y a través del cual se permite respaldar la financiación hasta el 90% del valor de la vivienda.</p>
<p>Artículo 8°.</p>	<p>Mejoramiento integral de viviendas. El acceso a los servicios públicos esenciales será uno de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones podrán incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios públicos y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.</p>	<p>Mejoramiento integral de viviendas. El acceso a los servicios públicos esenciales será uno de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones <u>deberán</u> incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios públicos, <u>siempre y cuando el servicio ya se encuentre habilitado y prestado en la ciudad donde se desarrolla el proyecto</u> y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán</p>	<p>Se realiza ajuste teniendo en cuenta que existe servicios como el gas que se encuentran habilitados en los municipios y siendo este un servicio que es de suma importancia y que se presta en los municipios donde se desarrollan los proyectos no incluyen las conexiones de este una vez los usuarios o beneficiarios de las viviendas que son personas de bajos ingresos tienen que instalar este servicio por su propia cuenta cuando es fundamental para la vida pues es este con el que preparan alimentos. Por otra parte, se genera un detrimento en otros casos toda vez que deben romper sardineles y vías para su</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.	conexión que fueron construidas hace poco tiempo pudiendo haberse prevenido.
Artículo 9°.	<p>Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda en especie. El Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a título 100% en especie 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, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.</p> <p>También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del</p>	<p>Causales de restitución del subsidio familiar de vivienda. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.</p> <p>Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie 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 (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.</p> <p>También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la</p>	<p>En primer lugar, se estima necesario determinar que la causal de restitución del subsidio familiar de vivienda cuando se presentan documentos o información falsa al momento de la postulación no solo aplica para el subsidio 100% en especie (vivienda gratuita), sino para todas las modalidades de la subvención.</p> <p>En segundo lugar, fue necesario incluir en un instrumento normativo con rango de ley como causal de restitución el subsidio, la certificación a través de autoridad competente que la vivienda adquirida a título 100% en especie fue utilizada como medio o instrumento para la realización de actividades ilícitas.</p> <p>Esta referencia se encuentra incluida en el Decreto 1077 de 2015, compilatorio del sector vivienda, ciudad y territorio. No obstante, de conformidad con el principio de legalidad propio de las sanciones administrativas, se estima necesaria su elevación a rango de ley.</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>subsidio de vivienda en especie y los conservarán a través de la persona que los represente.</p> <p>Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Parágrafo 2°. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá en conocimiento del hecho a las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.</p> <p>Parágrafo 3°. La prohibición de transferencia contenida en la presente disposición solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de la prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda desde la entrada en vigencia de la presente ley.</p> <p>Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición, referentes a los años de aplicación de la prohibición de transferencia de las viviendas adquiridas a título de subsidio 100% en especie, beneficiará a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación, así como a las viviendas frente a las cuales se hubiere aplicado un subsidio familiar de vivienda en cualquiera de sus modalidades adicionales.</p>	<p>comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.</p> <p>El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.</p> <p>Parágrafo 1°. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.</p> <p>Parágrafo 2°. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p> <p>Parágrafo 3°. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.</p> <p>Parágrafo 4°. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo</p>	<p>Por último, es necesaria la inclusión del parágrafo 4°, con el fin de habilitar al Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA a iniciar las acciones</p>
--	--	--	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>En uno y otro caso, se podrá realizar el levantamiento de la prohibición de transferencia o la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales.”</p>	<p>sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad otorgante estará facultada para incoar las acciones policivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario.</p> <p>Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.</p> <p>En este sentido, se podrá realizar la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales.”</p>	<p>policivas a que haya lugar con el fin de lograr la recuperación material del inmueble, una vez se encuentre en firme el acto administrativo de restitución, aún cuando el título de dominio no se hubiere restituido.</p>
<p>Artículo 10°.</p>	<p>Beneficios en materia de vivienda a favor de los docentes y directivos docentes del sector oficial. El Gobierno Nacional para mejorar las condiciones de calidad de vida y bienestar de los docentes y directivos docentes del sector oficial, otorgará beneficios a través del Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario de Colombia, para la compra de vivienda nueva, usada, construcción en lote propio o mejoramiento de vivienda, en área rural o urbana; estos beneficios pueden consistir en la reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio o la flexibilización de los requisitos de solicitud de crédito de vivienda a favor de los educadores del sector oficial.</p>	<p>Beneficios en materia de vivienda a favor de los docentes y directivos docentes del sector oficial. El Gobierno Nacional para mejorar las condiciones de calidad de vida y bienestar de los docentes y directivos docentes del sector oficial, otorgará beneficios a través del Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario de Colombia, para la compra de vivienda nueva, usada, construcción en lote propio o mejoramiento de vivienda, en área rural o urbana; estos beneficios <u>podrán ser dentro de otros, los siguientes:</u> la reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio o la flexibilización de los requisitos de solicitud de crédito de vivienda a</p>	

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>El beneficio aplica únicamente para el docente o directivo docente que cumpla de manera previa con los requisitos dispuestos por el Fondo Nacional del Ahorro, para acceder a un crédito individual de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda o un subsidio. En el caso de adquisición de predios rurales a los docentes o directivos docentes que acrediten su ubicación en área rural, el Banco Agrario otorgará préstamos, previa presentación de la solicitud y cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite por el banco.</p> <p>Los docentes y directivos docentes del sector oficial podrán acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro, sin el traslado previo de cesantías.</p> <p>La reducción de tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio para la compra de vivienda nueva, usada y construcción de lote propio, serán otorgados únicamente para la primera vivienda.</p> <p>Las entidades señaladas en el presente artículo implementarán los beneficios de acuerdo con el marco normativo y sus propias políticas de manejo de riesgos, respetando las obligaciones con sus ahorradores y afiliados, de</p>	<p>favor de los educadores del sector oficial.</p> <p>El beneficio aplica únicamente para el docente o directivo docente <u>que no tengan vivienda propia, ni su conyuge o compañero permanente</u> y cumpla de manera previa con los requisitos dispuestos por el Fondo Nacional del Ahorro, para acceder a un crédito individual de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda o un subsidio. En el caso de adquisición de predios rurales a los docentes o directivos docentes que acrediten su ubicación en área rural, el Banco Agrario otorgará préstamos, previa presentación de la solicitud y cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite por el banco.</p> <p>Los docentes y directivos docentes del sector oficial podrán acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro, sin el traslado previo de cesantías.</p> <p>La reducción de tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio para la compra de vivienda nueva, usada y construcción de lote propio, serán otorgados únicamente para la primera vivienda <u>a docentes que no tengan vivienda, ni su conyuge o compañero permanente.</u></p> <p>Las entidades señaladas en el presente artículo implementarán los beneficios de acuerdo con el marco normativo y sus propias políticas de manejo de riesgos, respetando las obligaciones con sus ahorradores y</p>	<p>Se realiza un ajuste en aras de dar garantías a los docentes que no tiene vivienda.</p> <p>En armonía con la modificación del título sugerido se propone cambiar la frase “para la primera vivienda para docentes que no tengan vivienda.”.</p>
--	--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>conformidad con el artículo 47 de la Ley 795 de 2003.</p> <p>Parágrafo. En ningún caso se entenderá que los beneficios previstos en este artículo implican cambio del régimen de afiliación de los docentes y directivos docentes al Fondo de Prestaciones Sociales del Magisterio-FOMAG.</p>	<p>afiliados, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 795 de 2003.</p> <p>Parágrafo. En ningún caso se entenderá que los beneficios previstos en este artículo implican cambio del régimen de afiliación de los docentes y directivos docentes al Fondo de Prestaciones Sociales del Magisterio-FOMAG</p>	
Artículo 11°.	<p>Contratación de encargos de gestión. Fonvivienda podrá contratar directamente encargos de gestión con las Cajas de Compensación Familiar, a través de los cuales se ejecuten los procesos de divulgación, comunicación, información, recepción de solicitudes, verificación y revisión de la información, digitación, ingreso al Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional, prevalidación y ,en general, el desarrollo de las actividades de asignación que impliquen la operación del subsidio familiar de vivienda a cargo de Fonvivienda.</p>		
Artículo 12°.	<p>Estimación contable. Para todos los efectos contables, tales como incorporación, egreso y baja, los bienes inmuebles fiscales objeto de transferencia entre entidades y/o cesión gratuita a ocupantes ilegales, se considerarán como activos de la entidad cedente y se cuantificarán por el valor de su costo de reposición que será siempre el equivalente al valor catastral vigente. En ningún caso se requerirá de avalúos comerciales o estudios de mercado.</p>		
Artículo reubicado	<p>Política de apoyo al arrendamiento social. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual</p>	<p>Política de apoyo al arrendamiento social. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de</p>	<p>Se reubica el artículo como política de arrendamiento.</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.	Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.	
	TÍTULO II ACCESO A LA VIVIENDA Y PROMOCIÓN DEL SUELO RURAL	TÍTULO II <u>ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA RURAL</u>	Se acoge la propuesta del Departamento Nacional de Planeación, DNP en el sentido de que en estricto rigor el proyecto de ley no promueve el suelo, por lo que se ajusta el nombre.
	CAPÍTULO I POBLACIÓN OBJETIVO Y CRITERIOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA RURAL		
Artículo 13°.	Población objetivo. Es la población que habite en espacios rurales y se encuentre en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y orientación sexual . Adicionalmente se tendrá en cuenta el reconocimiento de la población víctima del conflicto armado y aquella que se encuentre en proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz.	Población objetivo. Es la población que <u>habita en suelo rural definido en los POT, PBOT y EOT</u> y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y <u>prácticas socioculturales</u> . Adicionalmente se tendrá en cuenta, <u>ajustado con las realidades socioeconómicas de la región como criterio de priorización</u> , el reconocimiento de la población víctima del conflicto armado y aquella que se encuentre en proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz.	Por sugerencia del DNP se acuña la remisión a lo establecido en la Ley 388 de 1997, referente a la definición del suelo en los instrumentos POT, PBOT y EOT. La orientación sexual se cambia por prácticas socioculturales para incluir no sólo lo sexual sino cualquier otro espectro comportamental. <u>Se realiza ajuste frente a las realidades socioeconómicas de las regiones toda vez que debe tener en cuenta la dispersión, el suelo y los comportamientos sociales de las regiones.</u>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>Artículo 14°.</p>	<p>Criterios para la formulación de la política pública de vivienda rural. La formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural se basará en los siguientes criterios:</p> <p>1. Eficiencia en la construcción. Se desarrollarán los sistemas constructivos y la aplicación de soluciones tecnológicas tradicionales como alternativas e innovadoras, que garanticen la optimización de los recursos, los costos y los tiempos de ejecución, teniendo en cuenta las condiciones socioculturales de los hogares, los materiales y las determinantes del entorno.</p> <p>2. Desarrollo progresivo. Se desarrollarán opciones de sistemas de construcción progresiva de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, siempre que cumplan con las normas técnicas (NSR10) vigentes, garantizando la protección de las comunidades.</p> <p>3. Eficiencia en el modelo operativo. El programa que desarrolle la política de vivienda rural deberá simplificar los procesos operativos, disminuir los actores o intermediarios de la cadena, agilizar los procesos de diagnóstico y asignación y realizar un riguroso seguimiento y control a los proyectos en las diferentes regiones del país.</p> <p>4. Diálogo social y participativo. La política de vivienda rural se construirá de manera conjunta con las autoridades locales y las comunidades, con el fin de identificar las necesidades habitacionales de vivienda rural en</p>	<p>Criterios para la formulación de la política pública de vivienda rural. La formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural se basará en los siguientes criterios:</p> <p>1. Eficiencia en la construcción. Se desarrollarán los sistemas constructivos y la aplicación de soluciones tecnológicas tradicionales como alternativas e innovadoras, que garanticen la optimización de los recursos, los costos y los tiempos de ejecución, teniendo en cuenta las condiciones socioculturales de los hogares, los materiales y las determinantes del entorno.</p> <p>2. Desarrollo progresivo. Se desarrollarán opciones de sistemas de construcción progresiva de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, siempre que cumplan con las normas de calidad y habitabilidad, y requisitos técnicos vigentes, garantizando la seguridad de las comunidades.</p> <p>3. Eficiencia en el modelo operativo. El programa que desarrolle la política de vivienda rural deberá simplificar los procesos operativos, disminuir los actores o intermediarios de la cadena, agilizar los procesos de diagnóstico y asignación y realizar un riguroso seguimiento y control a los proyectos en las diferentes regiones del país.</p> <p>4. Diálogo social y participativo. La política de vivienda rural se construirá de manera conjunta con las autoridades locales y las comunidades, con el fin de fortalecer las relaciones de arraigo y pertenencia de las comunidades a</p>	<p>En este punto 2. Desarrollo progresivo, el DNP sugirió mencionar las demás normas técnicas adicionales a la NSR10, como la RETIE, RAS entre otras, optándose por dejar el genérico normas y requisitos técnicos vigentes, que abarca toda la gama de especificidades obligatorias.</p> <p>Se cambia protección por seguridad</p> <p>De acuerdo a inquietudes del DNP, se modula este numeral 4 de Dialogo social y participativo, incluyendo no solo el objetivo de identificar las necesidades habitacionales de la población objeto, sino su sentido de arraigo al territorio y al proyecto de</p>
----------------------	--	---	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>cada territorio, así como las prácticas culturales de los posibles beneficiarios.</p> <p>5. Diseño participativo de las soluciones de vivienda. Las comunidades tendrán la posibilidad de participar en el diseño de las tipologías de vivienda rural. Para lo cual, en la política de vivienda rural se analizará el entorno cultural, étnico, geográfico y climático donde están ubicados los beneficiarios y se concertará con ellos el modelo de vivienda más adecuado a implementar en su territorio. Las tipologías a usar en los proyectos deben ser las adecuadas y las pertinentes para cada región.</p> <p>6. Regionalización de los proyectos. Se identificarán empresas regionales que ejecuten las obras de vivienda rural en su territorio, generando economías de escala y mejorando las operaciones técnicas y logísticas de los proyectos. Estas empresas propenderán por la compra de bienes y servicios de la región y la vinculación de mano obra local.</p> <p>7. Priorización de beneficiarios. Se identificarán territorios y hogares que presenten las mayores carencias habitacionales y altos índices de pobreza multidimensional para ser</p>	<p>los proyectos de vivienda a través de la identificación de las necesidades habitacionales que se desprenden de las prácticas socioculturales y productivas de las comunidades, del desarrollo de procesos participativos que invitan a la comunidad, a los entes territoriales y actores privados a participar en las diversas etapas de la política.</p> <p>5. Diseño participativo de las soluciones de vivienda. En la política de vivienda rural se analizará el entorno cultural, étnico, geográfico y climático donde están ubicados los beneficiarios y se concertará con ellos el modelo de vivienda más adecuado a implementar en su territorio. Las tipologías que sean usadas en los proyectos deben ser adecuadas y pertinentes para cada región. Se garantizará una participación equitativa de género en este proceso.</p> <p>6. Regionalización de los proyectos. Se identificarán empresas regionales que ejecuten las obras de vivienda rural en su territorio, generando economías de escala y mejorando las operaciones técnicas y logísticas de los proyectos. Estas empresas priorizarán la compra de bienes y servicios de la región y la vinculación de mano obra local, siempre y cuando las condiciones del mercado sean más favorables.</p> <p>7. Priorización de beneficiarios. Se identificarán territorios y hogares que presenten las mayores carencias habitacionales y altos índices de pobreza multidimensional, <u>priorizando personas reconocidas como</u></p>	<p>vivienda; y en general, vinculando el quehacer socio cultural de la comunidad, así como el accionar los municipios y actores privados al concepto mismo de la política, más allá de la mera vivienda vista de manera particular.</p> <p>Surge esta modificación de inquietudes planteadas por el DNP.</p> <p>El DNP, en la definición de la participación pidió incluir a “hombres y mujeres” tal cual quedó en el Acuerdo de Paz. Sin embargo, se optó por una modulación del articulado dejando una participación de género que es mucho más amplia y generosa en el concepto.</p> <p>En este numeral 6°, el DNP solicitó agregar el componente de capacitación para la obra local, como garantía de que se cumplieran las normas y requisitos constructivos que a la postre garantizarán la seguridad de la comunidad, por lo que se acogió esa propuesta y se incluyó al final del inciso.</p> <p>Se considera que no se debe colocar la expresión debidamente capacitada, toda vez que puede generar ambigüedades.</p> <p>En primer lugar, la Consejería para la Estabilización solicitó modificar la redacción inicial, proponiendo que debían priorizarse a las víctimas de la UARIV, las beneficiarias del Plan de distribución de tierras y a la mujer</p>
--	--	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, acorde con los programas de desarrollo territorial como PDET, PNIS, Zonas futuro, entre otros de interés nacional.</p>	<p>víctimas en el registro que lleva la <u>Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, las beneficiarias del Plan de distribución de tierras, mujer cabeza de familia, personas en situación de discapacidad, adulto mayor y, la población a cargo de la Agencia de Reincorporación y la Normalización (ARN) para ser beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, acorde con los programas de desarrollo territorial como PDET, PNIS, Zonas futuro, entre otros de interés nacional.</u></p> <p>8. Acceso a Servicios públicos. <u>Se propenderá por brindar soluciones tecnológicas apropiadas para garantizar el acceso al agua, el manejo de aguas residuales y demás servicios públicos domiciliarios, siguiendo los lineamientos técnicos e institucionales establecidos y en coordinación con otros programas y proyectos del Gobierno Nacional.</u></p>	<p>cabeza de familia, así como a la población a cargo de la ARN.</p> <p>Tal solicitud coincidió con la propuesta del DNP en el mismo sentido, por lo que queda un artículo mucho más técnico que refleja la población que será atendida.</p> <p>Se agrega el “priorizando”, para no cerrar la puerta de atención a otras comunidades no descritas aquí y que estén asentadas en suelo rural, como por ejemplo el campesinado.</p> <p>Este numeral 8° de servicios públicos se agrega por solicitud de la Consejería de la Estabilización y del DNP, en atención a que desarrolla los puntos del Acuerdo de Paz.</p>
	<p>CAPÍTULO II DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL</p>		
<p>Artículo 15°.</p>	<p>Atención al déficit habitacional de manera diferencial. Debido a las condiciones de vulnerabilidad de los habitantes y atendiendo la localización de municipios donde no haya infraestructura vial terrestre y el acceso sea por vía fluvial, aérea o por cualquier otro medio mecánico o animal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desplegará acciones que permitan focalizar esfuerzos orientados a atender el déficit habitacional de manera prioritaria, mediante el aumento del monto de los subsidios de vivienda nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y</p>	<p>Atención en zonas de difícil acceso. Debido a las condiciones de vulnerabilidad de los habitantes y atendiendo la localización de municipios donde no haya infraestructura vial terrestre y el acceso sea por vía fluvial, aérea o por cualquier otro medio mecánico o animal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desplegará acciones que permitan focalizar esfuerzos orientados a atender el déficit habitacional de manera prioritaria, mediante el aumento del monto de los subsidios de vivienda</p>	<p>Por solicitud del DNP se cambia el título de este artículo limitando la atención a zonas de difícil acceso que lo que justifica la norma, y evitando confusiones con la población (art. 15).</p> <p>De otra parte, el DNP indica que sería conveniente que los costos de transporte (o requerimientos de construcción alternativa) que justifiquen el aumento, deban estar justificados mediante estudios técnicos, por lo que se incluye al final, la frase El Gobierno nacional reglamentará la materia, para efectos de especificar cómo operaría esa atención diferencial.</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	mejoramiento de vivienda social y prioritaria rural, únicamente en el caso que se requiera aumentar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso. El Gobierno nacional reglamentará la materia.	nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda social y prioritaria rural, únicamente en el caso que se requiera aumentar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso. El Gobierno nacional reglamentará la materia.	
Artículo Nuevo		Financiación de la vivienda rural. La vivienda de interés social rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.	Por solicitud del DNP se introduce este nuevo artículo que define la fuente de financiación de la vivienda rural.
Artículo Nuevo		Proyectos tipo de vivienda rural. Los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio , que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán formularse a partir de diseños o intervenciones tipo, que de carácter general recojan las condiciones socio culturales necesidades que se pretenden satisfacer para cada hogar identificado como potencial beneficiario. En todo caso, para estos diseños o intervenciones tipo, deberá demostrarse el cumplimiento de requisitos de viabilidad técnica y financiera.	Se retoma este artículo por solicitud del DNP, eliminando el agua potable y saneamiento básico rural como uno de los componentes que había inicialmente, para no confundir con las obras de estos temas. Se incluye en <u>“construcción en sitio propio”</u> toda vez que en el caso de vivienda rural en un gran porcentaje de casos las condiciones habitacionales son deplorables y no se cuenta con ellas pero se goza de un terreno para acceder a este mecanismo teniendo en cuenta que por tradición en muchos casos los gamonales como se es llamado les daban el pedazo de tierra a sus ayudantes pero en muchos casos no se cuenta con los recursos para construir o adquirir un terreno con sus recursos y no han podido obtener estas ayudas.
	CAPÍTULO III OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>Artículo 16°.</p>	<p>Promoción de acciones de financiación de vivienda rural. Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social rural se podrán incluir mecanismos de promoción del crédito hipotecario y de leasing habitacional.</p>	<p>Promoción de acciones de financiación de vivienda rural. Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social rural se podrán incluirán incluirán mecanismos de promoción del crédito hipotecario y de leasing habitacional. <u>El Gobierno Nacional reglamentará la materia.</u></p>	<p>Debido a inquietudes de cómo funcionaría en ciertos detalles el crédito hipotecario y el leasing habitacional, se acuña la frase al final: El Gobierno Nacional reglamentará la materia, para reglamentar posteriormente ciertos aspectos que merecen ser desarrollados con especificidad.</p>
<p>Artículo 17°.</p>	<p>Inversión privada. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente.</p>	<p>Inversión privada. <u>El Gobierno Nacional</u> reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente.</p>	<p>Se incluye al Gobierno Nacional para reglamentar.</p>
	<p>TÍTULO III ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO</p>		
	<p>CAPÍTULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO</p>		
<p>Artículo 18°.</p>	<p>Instancias de concertación de asuntos ambientales del POT. Modifíquese el numeral 1 del artículo 24 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p> <p>“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 concierten 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 cuarenta y cinco (45) días; solo podrá</p>	<p>Instancias de concertación de asuntos ambientales del POT. <u>Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, así:</u></p> <p>“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 concierten 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 cuarenta</p>	<p>Se incluye un párrafo con el que se precisa el procedimiento para realizar la concertación ambiental de los POT cuando más de dos autoridades ambientales cuentan con jurisdicción en el municipio o distrito formulador. Actualmente, este procedimiento representa dificultades, debido a que ante la ausencia de una instancia de coordinación, el pronunciamiento individual por parte de las autoridades</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.</p> <p>En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible 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 radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”</p>	<p>y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.</p> <p>En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible 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 radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”</p> <p>(..)</p> <p>Parágrafo 2°. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley</p> <p><u>Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.</u></p>	<p>ambientales genera reprocesos y confusiones en las entidades territoriales. La disposición propuesta llena un vacío normativo al crear un mecanismo para que las dos autoridades ambientales con competencias en el municipio adelanten un solo pronunciamiento que sea integral y congruente, con lo cual se optimizarán los tiempos del proceso y se mejorará su efectividad al clarificar y facilitar la interacción de la entidad territorial y las autoridades ambientales.</p> <p>Esta disposición impactará positivamente los procesos de revisión y ajuste de los POT de 34 municipios que integran las 6 áreas metropolitanas de Colombia y que cuentan con doble autoridad ambiental. Potencialmente, esta precisión beneficiará también a los municipios integrantes de la Región Metropolitana de Bogotá, en virtud del proyecto de Ley recientemente aprobado por el Congreso de la República.</p>
<p>Artículo nuevo</p>		<p>Acción urbanística. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 8°. 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 que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo,</p>	<p>Se efectúan modificaciones que contribuyen a la seguridad jurídica, advirtiendo de manera explícita sus efectos legales como actos que NO consolidan situaciones jurídicas.</p> <p>Se propone una definición conceptual, lo cual ayudar a identificar la diferencia existente entre acción y actuación urbanística.</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. 2. 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. 3. 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. 4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. 5. 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. 6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley. 7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social. 8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria. 	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>9. 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.</p> <p>10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.</p> <p>11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.</p> <p>12. 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.</p> <p>13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.</p> <p>14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.</p> <p>15. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.</p> <p>Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.”</p>	
<p>Artículo nuevo</p>		<p>Actuación urbanística. Modifíquese el artículo 36° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p>	<p>Se efectúan modificaciones que contribuyen a la seguridad jurídica, al naturalizar jurídicamente los actos administrativos (las clases de licencias</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>“Artículo 36°. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.</p> <p>Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.</p> <p>Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.</p> <p><u>Quando 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</u></p>	<p>urbanísticas) como de contenido particular y concreto y advertir explícitamente sus efectos legales como actos que SI consolidan situaciones en cabeza de sus titulares.</p> <p>Se incluye en la propuesta el inciso que desarrolla la plusvalía.</p>
--	--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p><u>deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.</u></p> <p>En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas 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.</p> <p>Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.”</p>	
<p>Artículo 19°</p>	<p>Procedimiento para planes parciales. Modifíquese el artículo 27 de la de la Ley 388 de 1997, quedará así:</p> <p>"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:</p>	<p>Procedimiento para planes parciales. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:</p> <p>"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:</p>	<p>Redacción</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.</p> <p>2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.</p> <p>Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.</p> <p>3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el</p>	<p>1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.</p> <p>2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.</p> <p><u>Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.</u></p> <p>3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del</p>	
--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.</p> <p>Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.</p> <p>En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.</p> <p>Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.</p> <p>Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince</p>	<p>Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. <u>Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.</u></p> <p><u>Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.</u></p> <p>En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.</p> <p>Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, <u>dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.</u></p> <p>Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días</p>	
--	---	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>(15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.</p> <p>4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.</p> <p>5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.</p> <p>Parágrafo 1°. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.</p> <p>Parágrafo 2°. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.</p> <p>Parágrafo 3°. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que</p>	<p>hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.</p> <p>4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.</p> <p>5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.</p> <p>Parágrafo 1°. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.</p> <p>Parágrafo 2°. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.</p> <p>Parágrafo 3°. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el</p>	
--	--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>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.</p> <p>Parágrafo 4°. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”</p>	<p>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.</p> <p>Parágrafo 4°. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.</p> <p><u>Parágrafo 5°. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.</u></p> <p><u>Parágrafo 6° Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de</u></p>	
--	---	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p><u>un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.”</u></p>	
<p>Artículo nuevo</p>		<p>INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, las administraciones municipales y distritales, en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2023, por una sola vez podrán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, siempre que estos permitan, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometido a aprobación directa del Concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de 	

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:</p> <p>a. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.</p> <p>b. Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.</p> <p>c. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección</p>	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.</p> <p>d. Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda, para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.</p> <p>e. Sustentar la necesidad de incorporar los predios en parámetros e indicadores técnicos relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana o la carencia de predios para atender el déficit de vivienda actual.</p>	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, mediante el ajuste excepcional del plan de ordenamiento territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la ley 388 de 1997. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.</p> <p>PARÁGRAFO 1. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.</p> <p>En el evento que el concejo municipal o distrital estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá sustentarse en motivos técnicos y contar con la aceptación del alcalde y, en ningún caso, su discusión ampliará el término para decidir.</p>	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.</p> <p>Parágrafo 2. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir con los porcentajes de vivienda de interés social y de interés prioritario. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir con la obligación de destinar suelo de vivienda de interés social y prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto.</p> <p>Además, para el desarrollo de los proyectos derivados de la incorporación de que trata el presente artículo, se deberá hacer uso de mecanismos fiduciarios a través de los cuales se permita suscribir acuerdos y/o convenios que garanticen la protección del suelo objeto del proyecto y que asegure su desarrollo y construcción, con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la ley 80 de 1993. Tanto la selección de la fiduciaria, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los mismos, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado.</p>	
--	--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>Parágrafo 3. Con el objeto de garantizar que los predios incorporados al suelo urbano, en virtud de lo dispuesto en el presente artículo, cuenten con la totalidad de los elementos de cargas generales necesarios para su habilitación, los documentos técnicos que sustenten las incorporaciones, deberán incluir los estudios de valor de suelo que permitan posteriormente a la administración municipal liquidar la participación en plusvalía para el sector incorporado.</p> <p>El monto de la participación en plusvalía que se recaude con ocasión de la aplicación del presente artículo deberá ser invertido en la ejecución de las cargas generales necesarias para la habilitación del suelo y/o la construcción de infraestructura social en el suelo resultante de la respectiva incorporación. Los municipios y/o distritos podrán constituir patrimonios autónomos para el recaudo de los recursos percibidos según lo aquí establecido.</p> <p>Parágrafo 4. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentarán los documentos que se deben presentar para adelantar la incorporación.</p> <p>Parágrafo 5. Los municipios que hayan adelantado la incorporación de predios en vigencia de lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 modificada por la ley 1753 de 2015 podrán utilizar esta figura, siempre y cuando demuestren que los predios previamente incorporados fueron urbanizados y cumplen con</p>	
--	--	---	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		los requisitos establecidos en el presente artículo.	
Artículo 20°.	<p>Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 122°. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.</p> <p>Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.</p> <p>Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.”		
Artículo nuevo		<p>Motivos de utilidad pública. Modifíquese los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, <u>modificados por el artículo 30 de la ley 2044 de 2020,</u> los cuales quedarán así:</p> <p>“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;</p> <p>c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”.</p>	<p>La “Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos” es una herramienta vital de los municipios y distritos para recuperar y transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, con el fin de detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, así como promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.</p> <p>Por lo anterior, resulta necesario incluir como motivo de utilidad pública la renovación urbana y la provisión de espacios públicos urbanos en el literal C del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, para facultar a los municipios y distritos con la posibilidad de expropiar los predios a los cuales se les aplique estos instrumentos, ya que son de gran importancia para consolidar las transformaciones urbanísticas y la apuesta de ciudad mediante su aplicación material en el territorio.</p> <p>Adicionalmente, para permitir y precisar la norma aplicable en los procesos de expropiación sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de declaratoria de espacio público de conformidad con el artículo 6º de la Ley 2044 de 2020, se requiere incluir esta causal como motivo de utilidad pública en el literal b del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.</p>
Artículo nuevo		Destinación de los recursos provenientes de la participación	El cambio en la clasificación de un suelo, ya sea de suelo rural a suelo de

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>en plusvalía. Adicionase el parágrafo 2 al artículo 85 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:</p> <p>“Parágrafo 2°. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.</p> <p>Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.”</p>	<p>expansión urbano o a suelo urbano requiere de la ejecución de unas cargas generales relacionadas con la infraestructura vial arterial, redes matrices de servicios públicos y dotación de equipamientos con destino a la comunidad.</p> <p>Las vías locales, las redes locales de servicios públicos y algunos espacios destinados al equipamiento urbano se proveen mediante las cesiones obligatorias que deben cumplir los propietarios de suelo o urbanizadores.</p> <p>Sin embargo, las vías de malla vial arterial, las redes matrices de servicios públicos y la ejecución de obras para equipamientos queda condicionada al sistema de reparto de cargas y beneficios que se utilice en el instrumento de incorporación de suelo. Aquellas obras que no queden cubiertas por este reparto equitativo de cargas y beneficios quedarían a cargo de municipios o distritos aun cuando estos no cuenten con el presupuesto o la mano de obra para su ejecución. Esto genera un riesgo respecto de obras municipales inconclusas que perjudican a la comunidad en general.</p> <p>La propuesta normativa contempla que, dentro de la gama de posibilidades de destinación del recaudo de la participación en plusvalía, esta pueda ejecutarse en proyectos de carga general a cargo del municipio, dentro del suelo habilitado, de tal manera que su incorporación al suelo urbano cumpla con condiciones esenciales para la calidad de vida de los nuevos habitantes.</p> <p>Es importante aclarar que esto no obliga a los municipios a destinar la plusvalía en un sector específico, siendo competencia de las autoridades territoriales definir según sus</p>
--	--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>necesidades la destinación del recaudo.</p> <p>Por otra parte, en el sector de la construcción se ha venido utilizando el contrato de fiducia como instrumento para garantizar el cumplimiento de obligaciones ya sea con los compradores o con los municipios y distritos. Al contar con una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, y limitada por el objeto del contrato de fiducia y los parámetros que se definan en el mismo.</p> <p>La propuesta normativa contempla que, para garantizar que el pago de la plusvalía mediante la ejecución de obras se efectúe de manera eficiente para el municipio o distrito, se puedan utilizar los contratos fiduciarios de tal manera que con la participación de la entidad territorial se establezcan parámetros claros para la ejecución de dichas obras. Esto le brinda seguridad jurídica al constructor y le garantiza a los municipios la efectiva ejecución de obras amparadas en el objeto del contrato de fiducia. Con esto se busca facilitar a las entidades territoriales el acceso a este tipo de figuras jurídicas sin perjuicio de lo cual cada autoridad tendrá la facultad de definir de acuerdo con sus necesidades y condiciones específicas la posibilidad de utilizar o no esta figura, o las demás establecidas en el artículo 85 de la misma Ley 388 de 1997</p> <p>Esta propuesta no limita la autonomía territorial toda vez que es facultativo de las autoridades territoriales recibir el pago en dinero, en especie o de alguna de las maneras previstas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 según las necesidades del municipio o distrito. Así mismo tampoco limita la posibilidad que las entidades territoriales establezcan condiciones mediante acuerdos o decretos.</p>
--	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>Artículo nuevo</p>		<p>Proyectos de vivienda y usos complementarios en el proceso de reincorporación y normalización. El Gobierno Nacional determinará los proyectos y acciones necesarias que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), los cuales podrán ser ejecutados de manera directa o indirecta a través de cualquier modalidad contractual.</p> <p>Del mismo modo, el Gobierno Nacional impulsará proyectos individuales o colectivos de vivienda y usos complementarios para las personas reincorporadas que permanezcan activas dentro de la ruta de reincorporación de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), ubicadas en todo el territorio nacional.</p> <p>Parágrafo 1º. En la determinación de los proyectos y acciones se podrán considerar los que permitan resolver las necesidades de las comunidades aledañas.</p> <p>Parágrafo 2º. Los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los antiguos Espacios territoriales de capacitación y reincorporación, en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos antes mencionados.</p> <p>El Gobierno Nacional informará a los municipios la decisión sobre la ejecución de estos proyectos, y deberá entregarles la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la</p>	<p>Se resalta la importancia de esta disposición normativa con el fin de poder desarrollar los proyectos de vivienda y equipamientos sociales para la provisión de servicios esenciales, antes de culminar el presente periodo constitucional, y así dar cumplimiento a las metas y objetivos previstos con este propósito por el Gobierno Nacional.</p> <p>En este sentido, con la norma en mención se reconocen las condiciones especiales de los ETCR que faciliten la construcción de viviendas, sin depender exclusivamente de la revisión o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial, bajo la especificidad que este último proceso puede tomar en promedio entre 12 a 40 meses, lo cual dificulta y casi imposibilita la ejecución de los proyectos de vivienda en los ETCRs antes del 2022.</p>
------------------------------	--	---	---

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		consolidación de los antiguos ETCR, con el fin que sea tenida en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios.	
Artículo nuevo		<p>Participación de los Consejos Territoriales de Planeación en la incorporación de los proyectos de vivienda aprobados en los PATR.</p> <p>Durante la fase de implementación del Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera firmado entre el Gobierno colombiano y las Fuerzas armadas revolucionarias de Colombia-FARC- EP, los Consejos Territoriales de Planeación, en el límite de sus competencias y recursos, y en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación, en las propuestas presentadas o en los conceptos elevados en el marco de formulación de los Planes de Desarrollo, incorporarán los proyectos y programas de vivienda contenidos y aprobados en los Planes de Acción para la Transformación Regional – PATR- o las previsiones de la Hoja de Ruta Única de que trata el artículo 281 de la Ley 1955 de 2019, asegurándose que los mismos no sean modificados, sin perjuicio de la revisión y actualización prevista en los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 893 de 2017.</p>	<p>El presente artículo reconoce el proceso participativo, amplio y pluralista con el cual se construyen los Planes de Desarrollo con Enfoque Territorial, estableciendo que los organismos departamentales y municipales de planeación, deben vigilar que, en los Planes de Desarrollo de los territorios de su jurisdicción que sean PDET, se tengan en cuenta los PART y la Hoja de Ruta prevista en el artículo 281 del Plan Nacional de Desarrollo en el componente de vivienda. Da cumplimiento al Punto 11.1 de la Política de Paz con Legalidad del señor Presidente de la República, frente al propósito de lograr articulación de los instrumentos de planeación que han surgido a raíz de la firma del Acuerdo de Paz (PMI, PDET, Planes Nacionales Sectoriales) y de éstas con los sistemas de planeación de los territorios.</p> <p>La propuesta no afecta la autonomía territorial, pues, al respetar las iniciativas de los PDET, fruto de un proceso amplio y participativo de la comunidad, estaríamos favoreciendo a los territorios más pobres y afectados por la violencia con la implementación de proyectos que redundará en beneficio del desarrollo de dichos territorios en el marco de los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación, tal como lo explica y reconoce la Corte Constitucional en Sentencia C-1187 de 2000.</p>
Artículo 21°.	Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito. Créese un fondo cuenta sin personería jurídica para la implementación del Catastro		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>Multipropósito, administrado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Fondo tendrá por objeto atender las necesidades de recursos para la implementación del Catastro Multipropósito en Colombia. Los recursos del Fondo podrán provenir de aportes del Presupuesto General de la Nación, recursos de cooperación internacional, organismos multilaterales y/o gobiernos extranjeros. Los parámetros para definir la destinación de los recursos del Fondo serán reglamentados por el Gobierno Nacional.</p> <p>Parágrafo . Para la administración de los recursos y ejecución de las funciones que tendrá a cargo el Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito, se podrán celebrar contratos de fiducia sujetos a las reglas generales de derecho comercial, sin sujeción a las restricciones y limitaciones que sobre el particular se encuentran instituidas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y demás normas que lo adicionen, sustituyan o complementen.</p> <p>Los costos en que se incurra para el manejo de los recursos que se ejecuten a través de los contratos de fiducia de que trata este parágrafo, serán atendidos con cargo a los recursos administrados.</p>		
<p>Artículo 22°.</p>	<p>Responsabilidad de la prestación del servicio público catastral. Responsabilidad de la prestación del servicio público catastral. Es competencia de los municipios y/o distritos la garantía de la prestación del servicio público de catastro multipropósito en los términos de los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y las normas que las modifiquen o complementen.</p>	<p>Responsabilidad de la prestación del servicio público catastral. Responsabilidad de la prestación del servicio público catastral. Es competencia de los municipios y/o distritos la garantía de la prestación del servicio público de catastro multipropósito en los términos de los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y las normas que las modifiquen o complementen.</p>	

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

<p>Artículo 23°.</p>	<p>Provisionalidad del curador urbano saliente. Modifíquese el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p> <p>“4. Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe en el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.</p> <p>Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”</p>	<p>Provisionalidad del curador urbano saliente. Modifíquese el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:</p> <p>“4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe <u>y gane</u> el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.</p> <p>Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”</p>	<p>Se ajusta para prevalecer el mérito.</p>
	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO II INSUMOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL</p>		
<p>Artículo 24°.</p>	<p>Información para mejorar la gestión del ordenamiento territorial de los municipios del país. Con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país, los alcaldes de los municipios y distritos remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el Acuerdo o Decreto de adopción de</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>su Plan de Ordenamiento Territorial, así como todos los documentos y cartografía que lo conforman de acuerdo con las normas que regulan esta materia. Este reporte se efectuará, cuando se adelanten procesos de revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial.</p> <p>El IGAC publicará en el Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial – SIGOT, la información reportada por cada municipio, la cual estará disponible para conocimiento de entidades públicas en los diferentes niveles de gobierno y de la ciudadanía.</p> <p>Parágrafo 1°. Todos los procesos de formulación, revisión, ajuste o modificación del POT que se lleven a cabo en el marco de la normatividad vigente, deberán enviarse al IGAC.</p> <p>Parágrafo 2 °. El IGAC como administrador del Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial - SIGOT, podrá habilitar a los municipios el acceso a la plataforma para reportar directamente la información.</p> <p>Parágrafo 3°. El IGAC garantizará la interoperabilidad entre los sistemas que requieran obtener información del SIGOT y dará acceso a la información a las entidades nacionales y municipales que la requieran.</p>		
	<p>CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO</p>		
<p>Artículo 25°.</p>	<p>Espacio público. Modifíquese el artículo 7° de la Ley 9ª de 1989, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 7°. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.</p> <p>Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.</p> <p>Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.</p> <p>Cuando las áreas de cesión para las 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 municipales. 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 o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.</p>		
--	---	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.</p> <p>Parágrafo 1°. Se presume de derecho que en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.</p> <p>Parágrafo 2°. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá de la obtención de licencia de ocupación e intervención.</p> <p>Parágrafo 3 °. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley 617 de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes.”</p>		
<p>Artículo nuevo</p>		<p>Declaratoria de espacio público. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 6°. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.</p> <p>El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.</p>	<p>En virtud de que el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, no precisó la norma aplicable para adelantar los procesos de expropiación sobre los predios que serán objeto de declaratoria de espacio público por parte de los municipios y distritos, resulta necesario establecer que el procedimiento expropiatorio que será utilizado es el previsto en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.</p> <p>Lo anterior, con el fin de brindar seguridad jurídica y las herramientas necesarias a los municipios y distritos para que materialmente puedan llevar</p>

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

		<p>Parágrafo 1°. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.</p> <p>Parágrafo 2°. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.”</p> <p><u>Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.</u></p>	<p>a cabo los procesos expropiatorias sobre los predios o la parte de ellos declarados como espacio público.</p> <p>Se adiciona el parágrafo 3 el cual se omitió en la redacción de la propuesta.Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.</p>
<p>Artículo 26°.</p>	<p>Certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica. Adiciónese un parágrafo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 8. 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.</p> <p>La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>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.</p> <p>En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.</p> <p>Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica”.</p>		
<p>Artículo 27°.</p>	<p>Obligatoriedad y efectos de los coeficientes de copropiedad. Adiciónense un parágrafo al artículo 25 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 25. 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:</p> <p>1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.</p> <p>2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.</p> <p>3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.</p> <p>Parágrafo 1. La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, las decisiones se tomarán conforme al mecanismo que decida el reglamento de propiedad horizontal”.</p>		
<p>Artículo 28°.</p>	<p>Participación en las expensas comunes necesarias. Adiciónese el parágrafo 4° al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 29. 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.</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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”.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 1. Cuando el dominio de un bien privado pertenciere 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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 3. En los edificios residenciales y de oficinas, los</p>		
--	---	--	--

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>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.</p> <p>Parágrafo 4. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces, podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios”.</p>		
<p>Artículo 29°.</p>	<p>Fondo de Imprevistos. Adiciónese el parágrafo 2° al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 35. 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.</p> <p>La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.</p> <p>El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de</p>		

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

	<p>conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <p>Parágrafo 1. 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.</p> <p>Parágrafo 2. La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda”.</p>		
<p>Artículo 30°.</p>	<p>Órganos de Dirección y Administración. Adiciónese un parágrafo al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 36. 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 de edificio o conjunto.</p> <p>Parágrafo 1. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo”.</p>	<p>Órganos de Dirección y Administración. Adiciónese un parágrafo al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:</p> <p>“Artículo 36. 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 de edificio o conjunto.</p> <p>Parágrafo 1. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo”</p>	<p>Se ajusta redacción</p>

	TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES		
Artículo 31°.	Vigencia. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.		

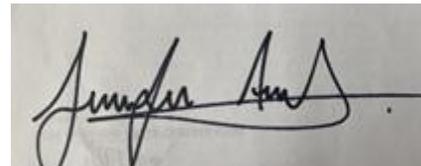
3. PROPOSICIÓN

En virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, se solicita dar primer debate y aprobar el proyecto de ley No 280 de 2020 Cámara – 158 de 2020 senado “Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”, conforme el texto propuesto.

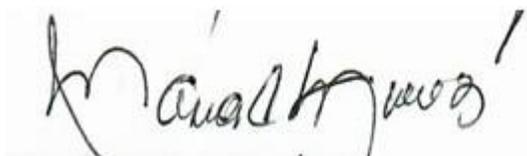
De los Honorables Representantes y Senadora,



JUAN DIEGO ECHAVARRÍA SÁNCHEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



JENNIFER KRISTIN ARIAS FALLA
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



MARÍA CRISTINA SOTO DE GÓMEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



NADIA GEORGETTE BLEL SCAFF
SENADORA DE LA REPÚBLICA



TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT

El Congreso de Colombia,

DECRETA

TÍTULO PRELIMINAR

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LEY. La presente ley tiene por objeto la declaración de la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado y la adopción de normas destinadas a complementar el marco normativo dentro del cual se formula y ejecuta la política habitacional urbana y rural en el país, con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. La presente ley tiene por objetivos:

1. Reconocer la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción.
2. Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional en Colombia mediante el aumento del financiamiento a la demanda y la promoción del suelo urbanizable en el país.
3. Garantizar la utilización del suelo y habitabilidad por parte de sus propietarios y que 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.
4. Promover la adopción de esquemas de aprovechamiento económico del espacio público por parte de las entidades territoriales que garanticen su recuperación y sostenibilidad económica.

5. Promover la armoniosa concurrencia y corresponsabilidad de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las demás entidades otorgantes del subsidio familiar y las instancias y autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio.
6. Facilitar la ejecución integral de la política de vivienda urbana y rural, mediante el mejoramiento de los procesos de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.
7. Facilitar el acceso a la vivienda en condiciones de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los principios y disposiciones contenidos en la presente ley serán aplicables a las actuaciones que desarrollen las autoridades administrativas en el marco de la formulación y ejecución de la política pública habitacional, en especial, aquellas a cargo del Gobierno Nacional, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las entidades descentralizadas, las áreas metropolitanas y todas las demás que desempeñen funciones tendientes a lograr la satisfacción del derecho a una vivienda y hábitat dignos.

Así mismo, se aplicarán a las actividades relacionadas con la formulación, ejecución, desarrollo u operación de programas y proyectos de vivienda y financiación de vivienda, acciones subyacentes al ordenamiento del territorio e inherentes al régimen de propiedad horizontal, que ejerzan los particulares en el territorio nacional.

ARTÍCULO 4. POLÍTICA DE ESTADO DE VIVIENDA Y HÁBITAT. A través de la promulgación de la presente ley se reconoce a la política pública de vivienda y hábitat como una política de Estado, lo cual representa el entendimiento de la sociedad sobre la importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza y de dignificación de los colombianos.

Las autoridades gubernamentales, mediante programas, proyectos y acciones propenderán por la reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el país, teniendo en cuenta las características y necesidades particulares de la población urbana y rural.

Esta política de Estado traza directrices a largo plazo para que mediante un trabajo mancomunado e intersectorial, con participación del Gobierno Nacional y territorial, la sociedad civil, organismos nacionales e internacionales, se logre la satisfacción del derecho a una vivienda digna y de calidad, en donde los servicios públicos esenciales constituyan un

mecanismo de articulación entre las viviendas y el hábitat, se resalte la importancia del ordenamiento del territorio en la búsqueda de un equilibrio armonioso entre el respeto al medio ambiente y la ocupación del suelo, y se promueva su correcta utilización con el fin de garantizar la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.

Lo anterior, mediante la formulación e implementación de proyectos y medidas que, con criterio diferencial, contribuyan a la consolidación de territorios, ciudades, comunidades y viviendas saludables, resilientes y sostenibles, orientados a aumentar la calidad de vida de los colombianos.

ARTÍCULO 5. PRINCIPIOS. Las actuaciones de las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de la política pública de vivienda y hábitat deben observar los siguientes principios:

- 1. Igualdad.** Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional de Vivienda deberán promover la participación en la adopción de decisiones relacionadas con la política de Estado para hacer efectivo el derecho a la vivienda digna y al hábitat, promoverán la igualdad material en el acceso a los beneficios de la vivienda tanto en el ámbito urbano como en el rural, y deberán procurar la implementación de medidas de protección contra las prácticas discriminatorias y la definición de criterios objetivos de focalización del gasto público en las familias con mayores necesidades.
- 2. Vivienda digna y de calidad.** Las entidades públicas darán prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población menos favorecida, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las condiciones habitacionales de la población, que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, garantizando la universalidad en el acceso a la vivienda de calidad en las zonas urbanas y rurales del país.
- 3. Transparencia.** Las funciones públicas que se desarrollen con el fin de ejecutar los proyectos y programas que comprende la política habitacional a cargo del Estado, deberán responder de manera integral al principio de transparencia, incluidas las contrataciones que se celebren, independientemente del régimen jurídico. De igual forma, la función pública de ordenamiento del territorio deberá garantizar la transparencia en el uso de los recursos y en el ejercicio de las competencias.
- 4. Garantía de accesibilidad a servicios públicos de calidad como pilar del mejoramiento.** Las intervenciones orientadas al mejoramiento de vivienda y el entorno, dirigidas a garantizar el derecho a vivienda y hábitat dignos y adecuados, deberán fomentar el acceso a servicios públicos para la población beneficiaria.

5. **Integración regional.** Las políticas públicas que promuevan la reducción del déficit habitacional y el ordenamiento del territorio tendrán en cuenta los distintos esquemas de integración regional, dentro de ellos los instrumentos establecidos en la Ley 1454 de 2011 y el sistema de ciudades, con el objetivo de aumentar la competitividad regional y nacional, cerrar brechas regionales en materia de acceso a los servicios básicos, reducir la pobreza y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
6. **Enfoque diferencial.** Las políticas públicas en materia de vivienda se formularán y ejecutarán mediante la promoción de un enfoque diferencial, de acuerdo con las características socioculturales, económicas y ecológicas de la población, y las particularidades de aquellas personas que requieren de un reconocimiento, protección y garantía especial por parte del Estado.
7. **Sostenibilidad.** Se dará prioridad al desarrollo de viviendas de interés social que garanticen el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico, habitabilidad y de construcción sostenible, de conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997. Asimismo, la vivienda social contribuirá al desarrollo bajo en carbono, a través de la formulación e implementación de medidas a nivel territorial y diferencial que promuevan territorios, ciudades, viviendas y comunidades más resilientes y sostenibles de acuerdo con el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático – PIGCCS del sector vivienda, las medidas de ahorro y estrategias de sostenibilidad previstos en la actualización de la norma.
8. **Mitigación del Riesgo.** El ejercicio de la acción urbanística tendrá dentro de sus principios orientadores básicos la prevención de los riesgos naturales en el territorio para cuyos efectos realizarán los estudios necesarios y las medidas de mitigación con el objeto de garantizar que los desarrollos de vivienda se realicen en suelos aptos para el efecto.

ARTÍCULO 6. DEFINICIÓN Y ENFOQUE DIFERENCIAL DE LA VIVIENDA DE INTERÉS CULTURAL VIC. Con miras a garantizar el enfoque diferencial y la diversidad cultural en el marco de la formulación y ejecución de las políticas e instrumentos en materia de vivienda; se adopta la siguiente definición de vivienda de interés cultural:

La vivienda de interés cultural VIC, se caracterizará por estar totalmente arraigada e imbricada en su territorio y su clima; su diseño, construcción, financiación y criterios normativos obedecen a costumbres, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas, así como a mano de obra locales. Las normas técnicas deberán incorporar los atributos y las condiciones de la VIC que reconozcan sus particularidades, siempre que se garantice la seguridad de sus moradores.



En el entorno urbano, la vivienda de interés cultural será aquella que se localice en suelo urbano y se encuentren en Sectores de Interés Cultural (SIC) o en edificaciones que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural (BIC), por el nivel nacional o municipal. La planeación y diseño de obras a partir del reciclaje de edificaciones o vivienda nueva se sujetará a los parámetros técnicos que para tal efecto expida el Ministerio de Cultura.

En el entorno rural disperso y centros poblados serán requisitos esenciales para el diseño y planeación de las obras: los materiales locales, sistemas constructivos, formas de implantación, resguardo, la topografía, los espacios de habitación, así como los procesos de diálogo social que garanticen la participación comunitaria y trabajo requeridos.

Parágrafo. Cuando la vivienda de interés cultural cumpla con los requisitos dispuestos en el artículo 91 de la Ley 388/1997 para ser vivienda de interés social, el Gobierno Nacional podrá destinar recursos, en dinero o en especie, para promover este tipo de vivienda.

TÍTULO I

INSTRUMENTOS DE FOMENTO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA URBANA

ARTÍCULO 7. TASAS DEL FONDO NACIONAL DEL AHORRO. Las tasas de interés de los créditos otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro en ningún caso podrá ser mayor a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras.

ARTÍCULO 8. ACCESO AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA A BENEFICIARIOS DEL SUBSIDIO DE MEJORAMIENTO. Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando a la fecha de la solicitud no cuenten con un título de propiedad en el territorio nacional y cumplan con los demás requisitos instituidos en el reglamento.

Así mismo, los hogares que han sido beneficiarios de un subsidio de mejoramiento podrán acceder a uno posterior en la misma modalidad, cuando se cumplan con las condiciones previstas mediante reglamentación por parte del Gobierno Nacional.

Parágrafo. La presente disposición constituye una excepción a la regla general instituida en el artículo 6° de la Ley 3° de 1991.



ARTÍCULO 9. PLAZO MÁXIMO DE FINANCIAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL. Modifíquese el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 el cual quedará así:

“3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera”.

ARTÍCULO 10. GARANTÍAS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA. Con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA podrán, con los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional. El valor máximo de los créditos u operaciones de leasing habitacional sobre los que se podrán aplicar las garantías, así como las condiciones para su operación, serán los que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 11. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDAS. El acceso a los servicios públicos esenciales será uno de los pilares de los mecanismos de articulación del subsidio con el mejoramiento integral de viviendas y hábitat. Estas intervenciones deberán incluir la financiación de las conexiones intradomiciliarias de servicios públicos, siempre y cuando el servicio ya se encuentre habilitado y prestado en la ciudad donde se desarrolla el proyecto y los demás elementos para el acceso a estos servicios. A su vez, los programas podrán incluir obras complementarias de mejoramiento integral de barrios.

ARTÍCULO 12. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA. Modifíquese el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

“Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El subsidio familiar de vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, el subsidio familiar de vivienda otorgado a título 100% en especie 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 (5) años desde la fecha de su transferencia, excepto



cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial.

El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

Parágrafo 1°. En los casos en los que se compruebe que un hogar ha recibido el Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio pondrá el hecho en conocimiento de las autoridades competentes para que realicen las investigaciones a las que haya lugar por el delito de Fraude de Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por la Ley 1474 de 2011.

Parágrafo 2°. La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 3°. Con la entrada en vigencia de la presente ley, la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda.

Parágrafo 4°. En el marco del subsidio 100% en especie, una vez surtido el proceso administrativo sancionatorio y encontrándose en firme el acto administrativo que ordena la restitución formal del título de dominio del bien inmueble, con el fin de lograr la restitución material de la vivienda, la entidad otorgante estará facultada para incoar las acciones policivas a que haya lugar aun cuando no se ostente la calidad de propietario.

Parágrafo transitorio. Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.

En este sentido, se podrá realizar la disminución en sus años de aplicación en el caso del subsidio familiar de vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales.”

ARTÍCULO 13. BENEFICIOS EN MATERIA DE VIVIENDA A FAVOR DE LOS DOCENTES Y DIRECTIVOS DOCENTES DEL SECTOR OFICIAL. El Gobierno Nacional para mejorar las condiciones de calidad de vida y bienestar de los docentes y directivos docentes del sector oficial, otorgará beneficios a través del Fondo Nacional del Ahorro o el Banco Agrario de Colombia, para la compra de vivienda nueva, usada, construcción en lote propio o mejoramiento de vivienda, en área rural o urbana; estos beneficios podrán ser dentro de otros, los siguientes: la reducción en la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio o la flexibilización de los requisitos de solicitud de crédito de vivienda a favor de los educadores del sector oficial.

El beneficio aplica únicamente para el docente o directivo docente que no tengan vivienda propia, ni su conyuge o compañero permanente y cumpla de manera previa con los requisitos dispuestos por el Fondo Nacional del Ahorro, para acceder a un crédito individual de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda o un subsidio. En el caso de adquisición de predios rurales a los docentes o directivos docentes que acrediten su ubicación en área rural, el Banco Agrario otorgará préstamos, previa presentación de la solicitud y cumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite por el banco.

Los docentes y directivos docentes del sector oficial podrán acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos por el Fondo Nacional del Ahorro, sin el traslado previo de cesantías.

La reducción de tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio para la compra de vivienda nueva, usada y construcción de lote propio, serán otorgados únicamente a docentes que no tengan vivienda, ni su conyuge o compañero permanente.

Las entidades señaladas en el presente artículo implementarán los beneficios de acuerdo con el marco normativo y sus propias políticas de manejo de riesgos, respetando las obligaciones con sus ahorradores y afiliados, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 795 de 2003.

Parágrafo. En ningún caso se entenderá que los beneficios previstos en este artículo implican cambio del régimen de afiliación de los docentes y directivos docentes al Fondo de Prestaciones Sociales del Magisterio-FOMAG.

ARTÍCULO 14. CONTRATACIÓN DE ENCARGOS DE GESTIÓN. Fonvivienda podrá contratar directamente encargos de gestión con las Cajas de Compensación Familiar, a través de los cuales se ejecuten los procesos de divulgación, comunicación, información, recepción de



solicitudes, verificación y revisión de la información, digitación, ingreso al Registro Único de Postulantes del Gobierno Nacional, prevalidación y ,en general, el desarrollo de las actividades de asignación que impliquen la operación del subsidio familiar de vivienda a cargo de Fonvivienda.

ARTÍCULO 15. ESTIMACIÓN CONTABLE. Para todos los efectos contables, tales como incorporación, egreso y baja, los bienes inmuebles fiscales objeto de transferencia entre entidades y/o cesión gratuita a ocupantes ilegales, se considerarán como activos de la entidad cedente y se cuantificarán por el valor de su costo de reposición que será siempre el equivalente al valor catastral vigente. En ningún caso se requerirá de avalúos comerciales o estudios de mercado.

ARTÍCULO 16. POLÍTICA DE APOYO AL ARRENDAMIENTO SOCIAL. El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1% del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado, establecido en las normas que regulen la materia.

TÍTULO II ACCIONES DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA RURAL

CAPÍTULO I POBLACIÓN OBJETIVO Y CRITERIOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 17. POBLACIÓN OBJETIVO. Es la población que habita en suelo rural definido en los POT, PBOT y EOT y se encuentra en condiciones de alta pobreza multidimensional y déficit habitacional, la cual será atendida de manera diferencial de acuerdo con el género, etnia, edad, condición de discapacidad y prácticas socioculturales.

Adicionalmente se tendrá en cuenta, ajustado con las realidades socioeconómicas de la región como criterio de priorización, el reconocimiento de la población víctima del conflicto armado y aquella que se encuentre en proceso de reincorporación en el marco de lo establecido en los Acuerdos de Paz.

ARTÍCULO 18. CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL. La formulación y ejecución de la política pública de vivienda rural se basará en los siguientes criterios:

1. Eficiencia en la construcción. Se desarrollarán los sistemas constructivos y la aplicación de soluciones tecnológicas tradicionales como alternativas e innovadoras, que garanticen la

optimización de los recursos, los costos y los tiempos de ejecución, teniendo en cuenta las condiciones socioculturales de los hogares, los materiales y las determinantes del entorno.

2. Desarrollo progresivo. Se desarrollarán opciones de sistemas de construcción progresiva de acuerdo con las necesidades de los habitantes y posibilidades económicas de los hogares y sus comunidades, siempre que cumplan con las normas de calidad y habitabilidad, y requisitos técnicos vigentes, garantizando la seguridad de las comunidades.

3. Eficiencia en el modelo operativo. El programa que desarrolle la política de vivienda rural deberá simplificar los procesos operativos, disminuir los actores o intermediarios de la cadena, agilizar los procesos de diagnóstico y asignación y realizar un riguroso seguimiento y control a los proyectos en las diferentes regiones del país.

4. Diálogo social y participativo. La política de vivienda rural se construirá de manera conjunta con las autoridades locales y las comunidades, con el fin de fortalecer las relaciones de arraigo y pertenencia de las comunidades a los proyectos de vivienda a través de la identificación de las necesidades habitacionales que se desprenden de las prácticas socioculturales y productivas de las comunidades, del desarrollo de procesos participativos que invitan a la comunidad, a los entes territoriales y actores privados a participar en las diversas etapas de la política.

5. Diseño participativo de las soluciones de vivienda. En la política de vivienda rural se analizará el entorno cultural, étnico, geográfico y climático donde están ubicados los beneficiarios y se concertará con ellos el modelo de vivienda más adecuado a implementar en su territorio. Las tipologías que sean usadas en los proyectos deben ser adecuadas y pertinentes para cada región. Se garantizará una participación equitativa de género en este proceso.

6. Regionalización de los proyectos. Se identificarán empresas regionales que ejecuten las obras de vivienda rural en su territorio, generando economías de escala y mejorando las operaciones técnicas y logísticas de los proyectos. Estas empresas priorizarán la compra de bienes y servicios de la región y la vinculación de mano obra local, siempre y cuando las condiciones del mercado sean más favorables.

7. Priorización de beneficiarios. Se identificarán territorios y hogares que presenten las mayores carencias habitacionales y altos índices de pobreza multidimensional, priorizando personas reconocidas como víctimas en el registro que lleva la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, las beneficiarias del Plan de distribución de tierras, mujer cabeza de familia, personas en situación de discapacidad, adulto mayor y, la población a cargo de la Agencia de Reincorporación y la Normalización (ARN) para ser beneficiarios de los subsidios de vivienda de interés social rural, acorde con los programas de desarrollo territorial como PDET, PNIS, Zonas futuro, entre otros de interés nacional.



8. Acceso a Servicios públicos. Se propenderá por brindar soluciones tecnológicas apropiadas para garantizar el acceso al agua, el manejo de aguas residuales y demás servicios públicos domiciliarios, siguiendo los lineamientos técnicos e institucionales establecidos y en coordinación con otros programas y proyectos del Gobierno Nacional.

CAPÍTULO II DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA RURAL

ARTÍCULO 19. ATENCIÓN EN ZONAS DE DIFÍCIL ACCESO. Debido a las condiciones de vulnerabilidad de los habitantes y atendiendo la localización de municipios donde no haya infraestructura vial terrestre y el acceso sea por vía fluvial, aérea o por cualquier otro medio mecánico o animal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, desplegará acciones que permitan focalizar esfuerzos orientados a atender el déficit habitacional de manera prioritaria, mediante el aumento del monto de los subsidios de vivienda nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda social y prioritaria rural, únicamente en el caso que se requiera aumentar el rubro de transporte de materiales a zonas rurales dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 20. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA RURAL. La vivienda de interés social rural tendrá como principal fuente de financiación los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación, sin perjuicio de otras fuentes de financiación que se implementen para el efecto.

ARTÍCULO 21. PROYECTOS TIPO DE VIVIENDA RURAL. Los proyectos de vivienda de interés social rural nueva o de mejoramiento de vivienda y en construcción en sitio propio, que se financien total o parcialmente con recursos del Sistema General de Regalías, podrán formularse a partir de diseños o intervenciones tipo, que de carácter general recojan las condiciones socio culturales necesidades que se pretenden satisfacer para cada hogar identificado como potencial beneficiario. En todo caso, para estos diseños o intervenciones tipo, deberá demostrarse el cumplimiento de requisitos de viabilidad técnica y financiera.

CAPÍTULO III OTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 22. PROMOCIÓN DE ACCIONES DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA RURAL. Dentro de las acciones de formulación de la política de vivienda de interés social rural se incluirán



mecanismos de promoción del crédito hipotecario y de leasing habitacional. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

ARTÍCULO 23. INVERSIÓN PRIVADA. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para la inversión privada en materia de vivienda de interés social y prioritaria rural en cualquiera de sus modalidades, que puedan financiarse mediante el mecanismo de pago de obras por impuestos, pago de obras por regalías, o a través de donaciones, mediante los mecanismos previstos en el estatuto tributario vigente.

TÍTULO III

ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES DEL POT. Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 24 de la Ley 388 de 1997 así:

“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 concierten 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 cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible 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 radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”

“Parágrafo 2°. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.”.

ARTÍCULO 25. ACCIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 8°. 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 que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. 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.
3. 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.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. 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.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. 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.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. 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.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
15. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.”

ARTÍCULO 26. ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Modifíquese el artículo 36° de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“Artículo 36°. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley.

Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

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 del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas 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, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.”

ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.
2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de



planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados.

En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

Parágrafo 1°. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Parágrafo 2°. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Parágrafo 3°. 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 4°. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Parágrafo 5°. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

Parágrafo 6° Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.”

ARTÍCULO 28. INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL, SUBURBANO Y EXPANSIÓN URBANA AL PERÍMETRO URBANO. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, las administraciones municipales y distritales, en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2023, por una sola vez podrán:

1. A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, siempre que estos permitan, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometido a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24 de la ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:
 - a. Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.
 - b. Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.

- c. Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35 de la ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.
 - d. Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda, para lo cual se expedirá por parte de dicho Ministerio las resoluciones correspondientes.
 - e. Sustentar la necesidad de incorporar los predios en parámetros e indicadores técnicos relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana o la carencia de predios para atender el déficit de vivienda actual.
2. Además de los instrumentos previstos en la ley, a iniciativa del alcalde municipal o distrital, se podrá modificar el régimen de usos y aprovechamiento del suelo de los predios localizados al interior del perímetro urbano o de expansión urbana que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y prioritario, mediante el ajuste excepcional del plan de ordenamiento territorial. Este ajuste se someterá a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la ley 388 de 1997. Estos predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial de que trata el presente artículo, sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna o lo niegue sin base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

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

Los concejos municipales y distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo para el estudio y análisis del proyecto de ajuste del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO 2. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir con los porcentajes de vivienda de interés social y de interés prioritario. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir con la obligación de destinar suelo de vivienda de interés social y prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto.

Además, para el desarrollo de los proyectos derivados de la incorporación de que trata el presente artículo, se deberá hacer uso de mecanismos fiduciarios a través de los cuales se permita suscribir acuerdos y/o convenios que garanticen la protección del suelo objeto del proyecto y que asegure su desarrollo y construcción, con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la ley 80 de 1993. Tanto la selección de la fiduciaria, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los mismos, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado.

PARÁGRAFO 3. Con el objeto de garantizar que los predios incorporados al suelo urbano, en virtud de lo dispuesto en el presente artículo, cuenten con la totalidad de los elementos de cargas generales necesarios para su habilitación, los documentos técnicos que sustenten las incorporaciones, deberán incluir los estudios de valor de suelo que permitan posteriormente a la administración municipal liquidar la participación en plusvalía para el sector incorporado.

El monto de la participación en plusvalía que se recaude con ocasión de la aplicación del presente artículo deberá ser invertido en la ejecución de las cargas generales necesarias para la habilitación del suelo y/o la construcción de infraestructura social en el suelo resultante de la respectiva incorporación. Los municipios y/o distritos podrán constituir patrimonios autónomos para el recaudo de los recursos percibidos según lo aquí establecido.

PARÁGRAFO 4. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentarán los documentos que se deben presentar para adelantar la incorporación.

PARÁGRAFO 5. Los municipios que hayan adelantado la incorporación de predios en vigencia de lo dispuesto en la ley 1537 de 2012 modificada por la ley 1753 de 2015 podrán



utilizar esta figura, siempre y cuando demuestren que los predios previamente incorporados fueron urbanizados y cumplen con los requisitos establecidos en el presente artículo.

ARTÍCULO 29. RECONOCIMIENTO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS LEGALIZADOS.

Modifíquese el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 122°. Reconocimiento de las viviendas en asentamientos legalizados. Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura del curador urbano, mediante acto administrativo, deberán asignar en las oficinas de planeación municipal o distrital o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que este defina, la competencia para conocer las solicitudes de reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

Los alcaldes de los municipios y distritos que cuenten con la figura de curador urbano también podrán conferir la función del trámite, estudio y expedición de los actos de reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística a particulares que ejerzan funciones públicas, siempre y cuando para ello se suscriba el correspondiente convenio.

Una vez la competencia sea asignada, en las oficinas de planeación o en las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito o mediante convenio con particulares que ejerzan funciones públicas, el trámite será adelantado sin costo para el solicitante.”

ARTÍCULO 30. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Modifíquese los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 30 de la ley 2044 de 2020, los cuales quedarán así:

“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de



espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”.

ARTÍCULO 31. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adicionase el párrafo 2 al artículo 85 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así:

“Párrafo 2°. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.”

ARTÍCULO 32. PROYECTOS DE VIVIENDA Y USOS COMPLEMENTARIOS EN EL PROCESO DE REINCORPORACIÓN Y NORMALIZACIÓN. El Gobierno Nacional determinará los proyectos y acciones necesarias que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR), los cuales podrán ser ejecutados de manera directa o indirecta a través de cualquier modalidad contractual.

Del mismo modo, el Gobierno Nacional impulsará proyectos individuales o colectivos de vivienda y usos complementarios para las personas reincorporadas que permanezcan activas dentro de la ruta de reincorporación de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), ubicadas en todo el territorio nacional.

PARÁGRAFO 1°. En la determinación de los proyectos y acciones se podrán considerar los que permitan resolver las necesidades de las comunidades aledañas.

PARÁGRAFO 2°. Los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios en donde se localicen los antiguos Espacios territoriales de capacitación y reincorporación, en ningún caso serán oponibles a la ejecución de los proyectos antes mencionados.

El Gobierno Nacional informará a los municipios la decisión sobre la ejecución de estos proyectos, y deberá entregarles la información pertinente, la cual incluirá las normas urbanísticas básicas para la consolidación de los antiguos ETCR, con el fin que sea tenida en cuenta en el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios.

ARTÍCULO 33. PARTICIPACIÓN DE LOS CONSEJOS TERRITORIALES DE PLANEACIÓN EN LA INCORPORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA APROBADOS EN LOS PATR. Durante la fase de implementación del Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera firmado entre el Gobierno colombiano y las Fuerzas armadas revolucionarias de Colombia- FARC- EP, los Consejos Territoriales de Planeación, en el límite de sus competencias y recursos, y en desarrollo de los principios de concurrencia, subsidiariedad y coordinación, en las propuestas presentadas o en los conceptos elevados en el marco de formulación de los Planes de Desarrollo, incorporarán los proyectos y programas de vivienda contenidos y aprobados en los Planes de Acción para la Transformación Regional – PATR- o las previsiones de la Hoja de Ruta Única de que trata el artículo 281 de la Ley 1955 de 2019, asegurándose que los mismos no sean modificados, sin perjuicio de la revisión y actualización prevista en los artículos 4 y 5 del Decreto Ley 893 de 2017.

ARTÍCULO 34. FONDO CUENTA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO. Créese un fondo cuenta sin personería jurídica para la implementación del Catastro Multipropósito, administrado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Fondo tendrá por objeto atender las necesidades de recursos para la implementación del Catastro Multipropósito en Colombia. Los recursos del Fondo podrán provenir de aportes del Presupuesto General de la Nación, recursos de cooperación internacional, organismos multilaterales y/o gobiernos extranjeros. Los parámetros para definir la destinación de los recursos del Fondo serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO. Para la administración de los recursos y ejecución de las funciones que tendrá a cargo el Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito, se podrán celebrar contratos de fiducia sujetos a las reglas generales de derecho comercial, sin sujeción a las restricciones y limitaciones que sobre el particular se encuentran instituidas en el numeral 5° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y demás normas que lo adicionen, sustituyan o complementen.

Los costos en que se incurra para el manejo de los recursos que se ejecuten a través de los contratos de fiducia de que trata este párrafo, serán atendidos con cargo a los recursos administrados.

ARTÍCULO 35. RESPONSABILIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL. Es competencia de los municipios y/o distritos la garantía de la prestación del servicio



público de catastro multipropósito en los términos de los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y las normas que las modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 36. PROVISIONALIDAD DEL CURADOR URBANO SALIENTE. Modifíquese el numeral 4 del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el cual quedará así:

“4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente siempre y cuando participe y gane el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la Ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno Nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”

CAPÍTULO II INSUMOS PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 37. INFORMACIÓN PARA MEJORAR LA GESTIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL PAÍS. Con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país, los alcaldes de los municipios y distritos remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el Acuerdo o Decreto de adopción de su Plan de Ordenamiento Territorial, así como todos los documentos y cartografía que lo conforman de acuerdo con las normas que regulan esta materia. Este reporte se efectuará, cuando se adelanten procesos de revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial.

El IGAC publicará en el Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial – SIGOT, la información reportada por cada municipio, la cual estará disponible para conocimiento de entidades públicas en los diferentes niveles de gobierno y de la ciudadanía.

PARÁGRAFO 1º. Todos los procesos de formulación, revisión, ajuste o modificación del POT que se lleven a cabo en el marco de la normatividad vigente, deberán enviarse al IGAC.



PARÁGRAFO 2º. El IGAC como administrador del Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial - SIGOT, podrá habilitar a los municipios el acceso a la plataforma para reportar directamente la información.

PARÁGRAFO 3º. El IGAC garantizará la interoperabilidad entre los sistemas que requieran obtener información del SIGOT y dará acceso a la información a las entidades nacionales y municipales que la requieran.

CAPÍTULO III ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 38. ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 7º de la Ley 9ª de 1989, el cual quedará así:

“Artículo 7º. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las 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 municipales. 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 o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.



Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Parágrafo 1°. Se presume de derecho que en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Parágrafo 2°. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá de la obtención de licencia de ocupación e intervención.

Parágrafo 3°. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley 617 de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes.”

ARTÍCULO 39. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 6°. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

Parágrafo 1°. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.

Parágrafo 2°. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.”

ARTÍCULO 40. CERTIFICACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. Adiciónese un párrafo al artículo 8 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 8. 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.

Parágrafo. Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda estarán exentos del trámite para la certificación sobre la existencia y representación legal descrito en este artículo. En estos casos bastará con la suscripción de la escritura pública y posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para la creación de la persona jurídica”

ARTÍCULO 41. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Adiciónese un párrafo al artículo 25 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 25. 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 edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

Parágrafo 1. La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, las decisiones se tomarán conforme al mecanismo que decida el reglamento de propiedad horizontal”.

ARTÍCULO 42. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Adiciónese el parágrafo 4° al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 29. 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.

Parágrafo 4. Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces, podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios”.

ARTÍCULO 43. FONDO DE IMPREVISTOS. Adiciónese el parágrafo 2° al artículo 35 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 35. 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 1. 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.

Parágrafo 2. La creación de este fondo será potestativa en edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda”

ARTÍCULO 44. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. Adiciónese un parágrafo al artículo 36 de la Ley 675 de 2001, el cual quedará así:

“Artículo 36. 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 de edificio o conjunto.

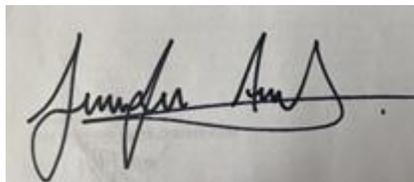
Parágrafo 1. Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo”.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

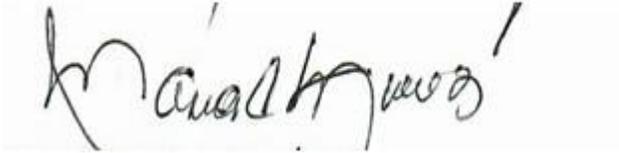
ARTÍCULO 45. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su publicación, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.”



JUAN DIEGO ECHAVARRÍA SÁNCHEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



JENNIFER KRISTIN ARIAS FALLA
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



MARÍA CRISTINA SOTO DE GÓMEZ
REPRESENTANTE A LA CÁMARA



NADIA GEORGETTE BLEL SCAFF
SENADORA DE LA REPÚBLICA