

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

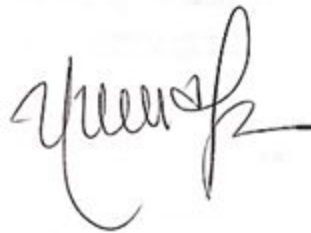
### PROPOSICIÓN ELIMINATORIA

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, elimínese el artículo 19° del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado.

~~ARTÍCULO 19. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESPECIALIZADO. Se consideran contratos de arrendamiento especializado, aquellos que versen sobre el goce de un inmueble que forme parte de edificaciones destinadas exclusivamente al arrendamiento y que sean operadas por empresas especializadas en dicha actividad. Los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento especializado, podrán estar o no sometidos al régimen de propiedad horizontal.~~

~~Parágrafo 1. El gobierno nacional reglamentará las reglas y excepciones que aplicarán a este tipo de contratos.~~

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 7º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

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.

**Parágrafo 1. Las tasas de interés remuneratorias para Vivienda de Interés Social pagadas al Fondo Nacional del Ahorro y demás establecimientos de crédito serán siempre inferiores a la menor de todas las tasas reales que se cobren en el sistema financiero para la financiación de vivienda individual a largo plazo y de proyectos de construcción de vivienda, y no comprenderán la inflación. La Superintendencia Financiera de Colombia certificará la menor tasa real remuneratoria para los demás créditos de vivienda. En todo caso, la tasa de interés remuneratoria para Vivienda de Interés Social consultará la capacidad de pago de los deudores, procurando proteger el patrimonio familiar.**

**Parágrafo 2. La Junta Directiva del Banco de la República señalará las tasas máximas de interés remuneratorio que los establecimientos de crédito pueden cobrar para la financiación de Vivienda de Interés Prioritario, Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores y demás mecanismos que se desarrollen para garantizar acceso a una unidad habitacional que merece protección del Estado, las cuales deberán ser adecuadas y favorables para el hogar.**

**JUSTIFICACIÓN**

Desde la emisión de normas destinadas a revertir los efectos perversos de la inclusión del DTF en el cálculo de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante - UPAC - para valorar el costo de algunos de los créditos de vivienda, cada norma complementaria en materia de acceso a una unidad habitacional debe responder a las insistencias jurisprudenciales las cuales establecen que “... por ser el [...] acceso a la vivienda digna un derecho de rango constitucional que el Estado debe hacer efectivo, y por haberse establecido como objetivo prevalente en la Constitución de 1991 la democratización del crédito, según los lineamientos del Estado Social de Derecho, las tasas de interés aplicables a los créditos de vivienda deben ser intervenidas por el Estado; no pueden ser pactadas por los contratantes en un plano de absoluta autonomía por cuanto su determinación según las fluctuaciones del mercado hace posible que las instituciones financieras, prevalidas de su posición dominante, impongan a sus deudores tasas y márgenes de intermediación excesivamente altos, haciendo nugatorios sus derechos constitucionales a la vivienda y al crédito, y que se produzca un

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

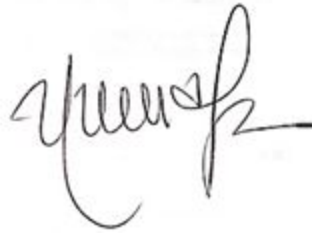
**Representante a la Cámara**

*traslado patrimonial a favor de tales entidades que implique la ruptura del equilibrio que debe existir en esas relaciones contractuales, y por el cual deben velar las autoridades competentes<sup>1</sup>.*

En ese sentido, se debe dejar establecido en la norma un mandato jurisprudencial destinado a garantizar acceso a la vivienda de interés social apoyado en la fijación máxima de tasas de interés remuneratorias, en virtud de la facultad que se le otorga al Banco de la República a través del literal e) del artículo 16 de la Ley 31 de 1992 y que ha sido desarrollado a través de las Resoluciones Externas 14 y 20 de 2000, así como la 03 de 2012 del Banco de la República. Esta propuesta, además, busca conservar el poder adquisitivo del dinero prestado evitando que el interés que se cobre por parte de las entidades financieras no puede reflejar de nuevo como uno de sus componentes el resarcimiento por inflación o por depreciación de la moneda, pues ello significaría doble cobro de la inflación

Sumado a lo anterior, la propuesta extendida a programas VIP y VIPA, en conjunto con el VIS, se constituye en una medida de protección y solución a los hogares que acceden a unidades habitacionales por medio de programas especiales, a la par que se dinamiza la economía a través de este mecanismo de garantía de vivienda por medio de actividades constructivas.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

---

<sup>1</sup> Sentencia C-955 de 2020 - Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*[norma.hurtado@camara.gov.co](mailto:norma.hurtado@camara.gov.co)*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 8º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**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 la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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 6º de la Ley 3º de 1991, sin perjuicio de la obligación en la entrega priorizada del Subsidio Familiar de Vivienda para aquellos hogares que previamente nunca hayan sido beneficiados del mismo y de los tratamientos preferentes de postulación de que trata la Ley 3 de 1991.

(...)

**JUSTIFICACIÓN**

El Subsidio Familiar de Vivienda se trata de un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario para facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, entre otras opciones que permitan contar con una unidad habitacional digna.

En todo caso, el Ministerio de Vivienda ha establecido en el decreto único reglamentario del sector (Decreto 1077 de 2015) que para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda se constituye en requisito para la modalidad de adquisición no ser propietarios de una en el territorio nacional. En ese sentido, resulta contradictorio que quien hubiese sido beneficiario del subsidio en la modalidad de mejoramiento (*para lo cual se entiende debe ser propietario de una edificación*), posteriormente pueda acceder a la adquisición de vivienda, resultando evidente el incumplimiento de requisitos por parte del potencial beneficiario.

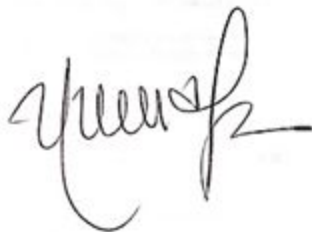
**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Por lo anterior, se propone remover este requisito de la iniciativa propuesta para ampliar el acceso a la construcción y tenencia de vivienda entre las personas beneficiarias previamente con recursos del Subsidio Familiar.

Ahora bien, en lo que respecta al párrafo, con el fin de lograr optimizar los recursos existentes y beneficiar a quienes nunca hayan accedido a opciones de contar con una vivienda digna<sup>2</sup>, se propone priorizar la entrega del subsidio a ese nicho de potenciales beneficiarios y a las poblaciones preferentes (mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias). En dicha línea, según la Corte Constitucional, la ley no está legitimada para producir el efecto de que la regla general se convierta en excepción y altere las naturaleza de las cosas, es decir, mientras no se invierta el orden constitucional<sup>3</sup>, por lo que la redacción propuesta apunta a cumplir el ordenamiento superior en cuanto a que todo colombiano tiene derecho a vivienda digna, dando por entendido que aquellos beneficiados con la modalidad de mejoramiento ya han satisfecho dicho mandato y pasan a ser un segmento de eventuales favorecidos con miras a dinamizar la oferta y demanda de unidades habitacionales, más no para contar con vivienda digna.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

---

<sup>2</sup> Artículo 51 Superior.

<sup>3</sup> Sentencia C-284 de 2011 - Magistrado Ponente Mauricio González Cuervo.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 9º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 9. PLAZO MÁXIMO FINANCIAMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL E INTERVENCIÓN DE LAS TASAS REMUNERATORIAS.** Modifíquese los numerales 2 y 3 del artículo 17 de la Ley 546 de 1999 el cual quedará así:

“2. Tener una tasa de interés remuneratoria, calculada sobre la UVR, que se cobrará en forma vencida y no podrá capitalizarse. Dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito, a menos que las partes acuerden una reducción de la misma y deberán expresarse única y exclusivamente en términos de tasa anual efectiva. La tasa de interés remuneratoria no incluirá el valor de la inflación, será siempre inferior a la menor tasa real que se esté cobrando en las demás operaciones crediticias en la actividad financiera, según certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia, y su máximo será determinado por la Junta Directiva del Banco de la República.

3. Tener un plazo mínimo de cinco (5) años para su amortización. El Gobierno Nacional fijará el plazo máximo, respetando criterios de estabilidad financiera y sin perjuicio de que el mismo pueda ser modificado por las partes sin aumentar las cuotas acordadas de pago, evitando situaciones insalvables e irreversibles desde el punto de vista financiero durante la vida del crédito”.

**JUSTIFICACIÓN**

El numeral 2, objeto de consideración, manifiesta que la tasa de interés remuneratorio será "calculada sobre la UVR". En sentencia de la Honorable Corte Constitucional se expresó que es “...exequible siempre y cuando se entienda que lo que debe ser objeto de actualización son los saldos insolutos, a medida que se paguen las cuotas por el deudor, amortizando en ellas desde el principio a capital, como en esta Sentencia se prevé”.

Que los créditos tengan una tasa de interés remuneratoria no contraviene la Constitución, pues es lícito que el prestamista obtenga un rendimiento. Pero esta Corte estima que sí resulta abiertamente opuesto a la Carta Política que esa tasa de interés no tenga límite alguno y que en ella se vuelvan a incluir los puntos del aumento de la inflación.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Tal como se encuentra redactada la norma del artículo 17, numeral 2, de la Ley 546 de 1999, es inconstitucional, puesto que al permitir el cobro de un interés remuneratorio que se libra a los vaivenes del mercado (...) el legislador no cumplió el cometido señalado por la Constitución por cuanto, en este aspecto, no estableció las directrices ni los criterios que han de ser aplicados en los créditos, y por ende dejó consagrado un sistema falto de toda idoneidad para hacer efectivo el derecho que garantiza el artículo 51 de la Constitución Política.

Desde punto de la tasa de interés, la Ley 546 de 1999 usa la capacidad regulatoria del Estado sobre el sistema financiero de la vivienda sólo en parte, pues se reserva el derecho de fijar el valor periódico de la UVR y la forma de calcular su reajuste periódico con base en el IPC, pero "renuncia a su capacidad de intervención en la determinación de la tasa de interés remuneratoria y, al contrario, deja la decisión en manos del mercado y en particular de la entidad financiera, otorgando además una garantía mínima de protección al usuario en el sentido de que 'dicha tasa de interés será fija durante toda la vigencia del crédito' y deja una insólita posibilidad 'a menos que las partes acuerden una reducción de la misma', la cual por supuesto es imposible de practicar por sugerencia o solicitud del deudor individual.

Para la Corte, la total falta de restricción en la fijación de las tasas de interés en materia de vivienda vulnera el principio de orden justo que contempla como valor primordial el Preámbulo de la Constitución, y lesiona el patrimonio de los deudores, pues en niveles excesivos, tales intereses se convierten en confiscatorios, en total contradicción con los artículos 34 y 58 de la Constitución Política.

... [S]i bien la Ley 546 de 1999 estableció límites y parámetros para la UVR, no señaló los límites a la tasa de interés remuneratoria, con lo cual se puede presentar un desbordamiento de la misma, de tal forma que en el futuro la financiación resultará inadecuada e injusta, violando principios constitucionales.

El elevado margen de intermediación del sistema financiero colombiano indica una pérdida de eficiencia y una competencia imperfecta. Las consecuencias de esta realidad se traducen en un mayor valor del dinero, en detrimento de los distintos actores de la economía, en especial las familias.

Respecto al numeral 3, cabe anotar que se propone la posibilidad de que los deudores puedan solicitar y obtener la reestructuración de sus créditos para ajustar el plan de amortización a su real capacidad de pago.

En relación a lo anterior, reza un concepto expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, "...se debe tener en cuenta que, si bien a mayor plazo el hogar puede tener una mayor capacidad de endeudamiento y podría acceder más fácilmente a un crédito, se debe examinar en qué momento se dejan de generar beneficios en término económicos a los hogares, en particular a los de bajos ingresos.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

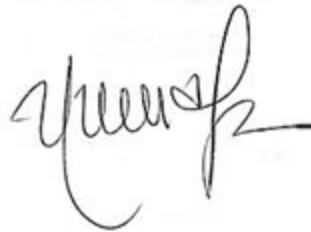
**Representante a la Cámara**

*Si se hace la simulación de un crédito para la compra de vivienda, bajo condiciones promedio del mercado, a diferentes plazos, se evidencia que a mayor plazo hay una mayor carga de intereses. Por ejemplo, en un crédito a 15 años para compra de una vivienda de interés prioritario se termina pagando 1.6 veces el valor desembolsado y 1.1 veces el valor de la vivienda, mientras que en uno a 30 años se paga 2-6 veces el crédito y 1.9 veces la vivienda. Para el plazo de 40 años se paga 3.4 veces lo prestado y 2.4 veces el valor de la vivienda. El valor de la cuota baja en promedio 6% por cada 10 años de plazo, mientras que el valor total pagado (capital más intereses) sube promedio 30% por el mismo aumento de plazos. Esto puede generar un efecto no deseado sobre la situación financiera de los hogares, que terminarían pagando una carga muy alta de intereses. En suma, el propósito de generar mayor capacidad de endeudamiento, vía menor cuota, es pertinente, pero se debe acompañar de un análisis muy riguroso de la situación y estabilidad económica del hogar.*

...

*En todo caso, no es claro cómo esta modificación haría que aumente la profundización de la cartera hipotecaria, que es uno de los objetivos descritos en la exposición de motivos del proyecto de ley”.*

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 10º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**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.

**Parágrafo 1.** Las distintas modalidades de oferta del leasing habitacional deben asegurar que los contratos se pacten en condiciones que, de la mayor manera posible, consulten la capacidad de pago del locatario y de su familia, de suerte que el cumplimiento de las tasas remuneratorias, plazo pactado, cánon de arrendamiento, cuotas y el ejercicio de la opción de compra no lleve al sacrificio de la satisfacción de sus necesidades básicas y el facilitamiento del acceso a vivienda. En directa relación con lo anterior, mediante regulación expedida por el Gobierno nacional y a través de los contratos de los establecimientos bancarios, se tiene el deber de diseñar ofertas que procuren la eficiente financiación de esta modalidad de tenencia de vivienda en concordancia con el artículo 51 de la Constitución Política, la Ley 546 de 1999 y demás normas que sean aplicables al leasing habitacional.

**Parágrafo 2.** El Gobierno nacional deberá expedir reglamentación que asegure la tenencia jurídica del bien objeto del contrato, así como restricciones a la oferta de bienes que no aseguren condiciones dignas de la vivienda, en particular lo relativo a la oferta de bienes y servicios esenciales.

**JUSTIFICACIÓN**

El 06 de julio de 2019 se lanzó un paquete de medidas con las que buscaba reactivar la actividad constructiva en el país, que actualmente hacen parte de la política pública de vivienda y hábitat. A través de la misma, se creó un programa de garantías para los compradores de vivienda No VIS, que no cuentan con un respaldo suficiente para acceder al crédito hipotecario. Con este aval, que fue provisto por el Fondo Nacional de Garantías (FNG), **se advirtió que se podía subir un poco el valor de la cuota de pago,** a cambio de facilitar el acceso al crédito. Para esto, el FNG asignó en esa anualidad un presupuesto de \$650.000 millones.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Trazando los controles de acceso a vivienda por medio del leasing habitacional se encontró que el literal n) del artículo 7 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero fue objeto de una demanda de inconstitucionalidad porque *“... en la disposición no se reguló lo relativo a los objetivos y criterios a los cuales debía sujetarse el gobierno. Aduc[iendo] que el legislador ha debido establecer los criterios, como lo hizo en la Ley 546 de 1999, que el gobierno debe respetar y, de esta manera, garantizar el cumplimiento de la obligación de que el interés pactado esté sujeto a la variación del índice de precios del consumidor y tasa de interés remuneratorio más baja del mercado”*<sup>4</sup>.

Asimismo, el artículo 2.28.1.2.2 del Decreto 2555 de 2010 deja a la Superintendencia Financiera definir “los sistemas de amortización que podrán utilizarse” para efectos del leasing habitacional; asimismo, en dicha disposición se dictan lineamiento para efectuar la amortización y establece límites al costo financiero atendiendo los mismos principios aplicables a los créditos individuales de vivienda que se establecen en la Ley 546 de 1999, definiendo que el valor del ejercicio de la opción de adquisición no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del bien, en pesos o en unidades de valor real UVR, al momento de la celebración del contrato de leasing habitacional.

Si bien es loable un decreto que recoge disposiciones sobre el sector financiero, asegurador y del mercado de valores que abarcan el leasing habitacional, no es un mandato que se deje expreso en normas de categoría legal que controle, además de los límites al costo financiero y opción de compra, las tasas remuneratorias, plazo pactado, cánon de arrendamiento, cuotas y demás cobros para que no repercutan en costos exagerados en los hogares que aspiren a obtener soluciones de vivienda a través del leasing habitacional.

Por ello, esta propuesta busca establecer lineamientos de acceso a vivienda con costos razonables.

Atentamente



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**  
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

---

<sup>4</sup> Sentencia C-936 de 2003 - Magistrado ponente Eduardo Montealegre Bonnet

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN ADITIVA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, adiciónese un artículo nuevo al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**ARTÍCULO NUEVO. BENEFICIOS EN MATERIA DE VIVIENDA A FAVOR DE CONCEJALES DE MUNICIPIOS DE CATEGORÍAS 4, 5 Y 6.** Además de los beneficios establecidos en los artículos 4º y 6º de la Ley 1148 de 2007, el Gobierno nacional aplicará el subsidio familiar de vivienda de interés social en el área rural para atender los hogares que tengan como miembros a concejales pertenecientes a municipios de categorías 4, 5 y 6, para lo cual se vinculará al Banco Agrario de Colombia en la entrega de dichos beneficios.

El Subsidio Familiar de Vivienda en todas sus modalidades para el área urbana y rural podrá otorgar beneficios consistentes en la reducción de la tasa de interés del crédito de vivienda, el otorgamiento de subsidio en dinero o especie o la flexibilización de requisitos de la solicitud de crédito de vivienda para los destinatarios aquí especificados.

El Fondo Nacional del Ahorro realizará los arreglos pertinentes para que los hogares del que hagan parte concejales pertenecientes a los municipios de las categorías aquí señaladas puedan acceder a los planes, subsidios o programas ofrecidos, sin que sea requisito el traslado previo de cesantías.

**JUSTIFICACIÓN**

Establece el Decreto 1077 de 2015:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.7.3. Aplicación del subsidio. El subsidio familiar de vivienda de interés social urbano de que trata la presente sección se podrá aplicar en las modalidades de adquisición de vivienda nueva o usada, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda, dentro del departamento donde se realizó la postulación”. *Negrita y subrayado fuera del texto.*

Es claro que existe predominancia normativa en el otorgamiento del subsidio para el área urbana pasando por alto el ámbito rural en las asignaciones otorgadas para los concejales de municipios de categoría pequeña. Por lo anterior, esta propuesta busca que se beneficie a hogares con miembros concejales residentes en el área no urbana.

Asimismo, se extiende gran parte del detalle de los beneficios en acceso a vivienda aplicados para el magisterio, especificados en el artículo 13 del proyecto de ley, hacia los concejales de municipios de 4, 5 y 6 categoría, toda vez que son instrumentos de acceso a vivienda que corresponden a la

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

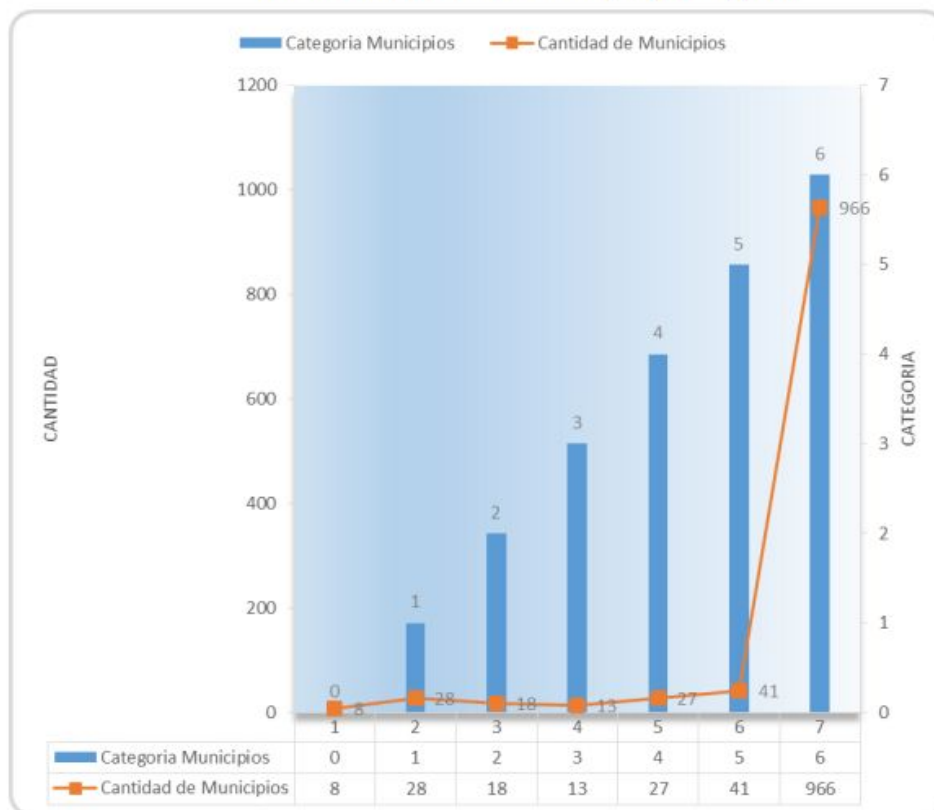
**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

estrategia de política pública de vivienda y hábitat actual, la cual resulta distinta a los parámetros que se tenían planteados en el año 2007 para lograr que los cabildantes tuvieran acceso a una solución de vivienda, viéndose reflejado en el presente que ante la ausencia de actualización normativa en dicho sentido se haya producido un efecto donde muchos concejales manifiestan que las ayudas establecidas en la ley no se cumplen.

En Colombia, según la Registraduría Nacional del Estado Civil, existen 12.061 curules de concejales en 1.102 municipios del país.

**Gráfica No. 6 Distribución municipal por Categorías**



**Fuente: Elaboración propia con información de la CGN 2017.**

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

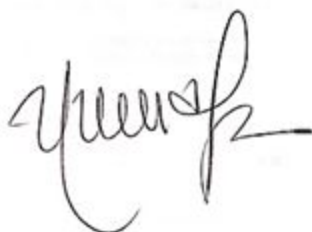
**Tabla No. 5 Total Cantidad de Municipios por Categoría.**

Categoría Municipios	Cantidad de Municipios
0	8
1	28
2	18
3	13
4	27
5	41
6	966
<b>TOTAL</b>	<b>1101</b>

**Fuente: Elaboración propia con datos de la CGN.**

De acuerdo a la imagen y tabla adjunta, se entreve que los municipios de categoría 4, 5 y 6 son los que mayor presencia tienen en el territorio nacional, muchos de ellos con importancia económica enfocada dentro de la agricultura, ganadería y turismo no solo a nivel municipal si no a nivel nacional, especialmente los de categoría 6<sup>5</sup>, por lo que brindar acceso a vivienda rural para los concejales de estos municipios busca satisfacer sus necesidades en materia habitacional siendo que la mayoría se encuentran ubicados o dedicados al área rural.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

<sup>5</sup> <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15424/1/CATEGORIZACION%20DE%20LOS%20MUNICIPIOS%20EN%20COLOMBIA%20IMPORTANCIA%20DE%20LAS%20FINANZAS%20TERITORIALES%20Y%20NIVEL%20DE.pdf>

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 18° al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 18. 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, sin perjuicio de la obligación para que la priorización en la entrega de esta modalidad de subsidio se destine a familias de escasos recursos para financiar el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella, no posean capacidad de ahorro ni acceso a crédito hipotecario, sean desplazados por la violencia, madres cabeza de familia y personas de la tercera edad.

**JUSTIFICACIÓN**

El artículo 41 de la Ley 820 de 2003 dispuso que el Estado podrá, tanto en su nivel nacional como territorial establecer subsidios a familias de escasos recursos para el alquiler de vivienda, cuando carezcan de ella. Tendrán derecho preferencial los desplazados por la violencia, las madres cabeza de familia y las personas de la tercera edad. A su vez señaló que el Gobierno establecerá los requisitos, condiciones y procedimientos para la asignación y uso de estos subsidios.

El artículo 24 de la Ley 1469 de 2011, dispuso que como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda VIS o VIP, nueva o usada, a personas o familias que deseen adquirir una vivienda para su habitación, en especial aquellas personas o familias sin capacidad de ahorro ni acceso a crédito hipotecario, se podrán suscribir contratos de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario a través de los cuales podrá adquirirse la propiedad del inmueble destinado para el fin aquí indicado, de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

El parágrafo 2 del artículo 37 de la Ley 1537 de 2012, estableció que el Gobierno Nacional deberá reglamentar las condiciones bajo las cuales se garantizará la utilización del contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del arrendatario de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y 26 de la Ley 1469 de 2011. En todo caso se utilizará esta figura como un mecanismo efectivo para que los sectores de escasos recursos puedan adquirir la propiedad del inmueble.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Por ello el Decreto 2413 de 2018 - Reglamentario del Programa Semillero de Propietarios - estableció que serían beneficiarios del subsidio familiar de vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra los hogares con ingresos mensuales hasta por el equivalente a dos (2) salarios mínimos : legales mensuales vigentes, población no perteneciente al sistema formal de trabajo,

Asimismo, mediante oficio de la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Bogotá<sup>6</sup> se manifiesta no encontrar

*“...fundamento para que una política destinada a beneficiar los hogares de menores recursos pretenda beneficiar el acceso a viviendas que superen el valor de la VIS, a pesar de que, a la fecha de la expedición de dicho concepto, el tope de la misma se había incrementado a 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes en Bogotá.*

*En salarios mínimos mensuales de la vigencia 2019, el precio máximo de la VIS, de acuerdo con el Decreto Nacional 1467 de 2019, asciende a \$124.217.400 y el 1% de ese valor es \$1.242.174. Este último valor es el que, según el proyecto normativo, sería subsidiable, sin embargo, el mismo difiere considerablemente de los promedios de pagos mensuales de arrendamiento que realizan los hogares objeto de la política de vivienda en Bogotá*

*Según cifras de la Gran Encuesta Integrada de Hogares 2017, el 55% de los hogares bogotanos (1.4 millones) son arrendatarios, mientras que el 36% tiene vivienda propia. Los 507.000 hogares arrendatarios con ingresos superiores a 2 y hasta 4 SMMLV destinan en promedio \$466.000 al pago del canon mensual de arrendamiento. Los 445.000 hogares con ingresos inferiores a 1 SMMLV, destinan cerca de \$228.000 al pago del canon.*

*Si se aplicara el valor máximo de subsidio de arrendamiento previsto en el artículo 2.1.1.6.2.1 Decreto Nacional 10777, adicionado por el Decreto Nacional 2413 de 2018, que es de 0.6 SMMLV (\$496.870 de 2019) y a dicho subsidio se sumarán los valores que a la fecha pagan los hogares objeto de la política de vivienda por concepto de arrendamiento, ni siquiera en ese caso el valor a pagar como canon de arrendamiento llegaría a superar el 1% del valor de una VIS de 150 SMMLV.*

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

---

<sup>6</sup> Radicado 2019700727021.



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATIVA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 15 al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 15.** El Gobierno nacional reconocerá el aporte realizado por los deportistas y entrenadores de alta excelencia que han obtenido reconocimiento **nacionales e** internacional en certámenes deportivos oficiales como Juegos Olímpicos, Paraolímpicos, Sordo-olímpicos, así como campeonatos mundiales y que no tienen definida su situación habitacional, encontrándose en estado de vulnerabilidad por carecer de recursos para acceder a una solución habitacional digna.

**Parágrafo.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio del Deporte, en coordinación con las entidades territoriales, definirán las condiciones para garantizar el acceso a este reconocimiento.

**JUSTIFICACIÓN**

Esta medida apunta a disminuir el déficit de vivienda urbana y a apoyar diversos segmentos de la población, con ingresos y capacidades de ahorro distintas. Muchos deportistas se encuentran dentro del grupo de ciudadanos con escasos recursos económicos que por sus proezas destacan entre múltiples personas, sin que ello signifique que no poseen la necesidad de ser merecedores del aporte estatal que le permita contar con unidad habitacional propia y digna a través de un subsidio.

Esta proposición considera las condiciones socioeconómicas de los deportistas beneficiarios, en la medida que es un derecho que se destina prioritariamente a atender la población más pobre del país y, por tanto, a los deportistas en condición de vulnerabilidad en el área urbana y rural.

En el mismo sentido, el Decreto 10777 de 2015 dispuso en su artículo 2.1.1.2.7.1: “*Establézcase como criterio de focalización para el acceso al subsidio familiar de vivienda en especie para áreas urbanas de que trata la Ley 1537 de 2012, a los hogares que tengan como miembro del grupo familiar a deportistas y entrenadores medallistas que se encuentran en estado de vulnerabilidad por carecer de recursos y no contar con una solución habitacional digna que hayan representado a la República de Colombia en juegos olímpicos, juegos paralímpicos, juegos sordo-olímpicos, eventos del ciclo olímpico y paralímpico y campeonatos mundiales, con el fin de facilitar el acceso a una solución de vivienda*”.




**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Asimismo, se propone una ampliación normativa para que no sólo se abarque a subsidios familiares de vivienda en el área urbana, sino en lo rural, toda vez que una gran proporción de deportistas y entrenadores tienen como residencia lugares no urbanos.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN ADITIVA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, adiciónese un artículo nuevo al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**ARTÍCULO NUEVO.** Los terrenos ejidales que a partir de la fecha debieran ser pagados de acuerdo a su avalúo catastral conforme lo establece el artículo 6° de la Ley 41 de 1948, deberán ser incluidos como proyectos urbanísticos sin mediar costo alguno a través de la autorizaciones que para este efecto expidan los concejos municipales o distritales.

**Parágrafo 1.** Los municipios o distritos podrán en el término de doce (12) meses posteriores a la promulgación de esta ley deberán realizar un estudio técnico y jurídico que permita establecer el área y la existencia por 20 años o más de todos los terrenos ejidales de su jurisdicción. Para tal fin se elaborarán registros cartográficos y formularios mediante sistemas de información geográfica y alfanumérica.

**Parágrafo 2.** Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición de la declaración de espacio público, interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha autorización.

**JUSTIFICACIÓN**

Las leyes 41 de 1948 y 137 de 1959 otorgaron a los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana la facultad de administrar y tramitar, en venta o adjudicación, los ejidos municipales, previo avalúo catastral de acuerdo con la ley. Es así como actualmente se permite para el pago del precio del ejido hasta el 40% del avalúo catastral<sup>7</sup>.

La habilitación de suelos para construcción de vivienda o para formalizar las existentes sobre los antiguos terrenos ejidales, es una respuesta al acelerado proceso de urbanización que ha llevado al aumento del precio de la tierra y que repercuten en los costos finales de vivienda. La figura propuesta no es otra que la de adquirir o sacar del mercado tierras preurbanas, a efecto de ordenar el crecimiento del municipio, evitar la apropiación indebida generada por el crecimiento y aumentar las viviendas disponibles para sectores de bajos ingresos.

Asimismo, la propuesta contribuye a enfrentar una realidad en que las ciudades poseen un creciente desarrollo, se están expandiendo, se realizan adelantos urbanísticos, así como se transforman y

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

tecnifican los servicios públicos que constituyen un avance al desarrollo urbano que constituyen un aliciente al progreso urbano.

Ahora bien, debe asimilarse esta proposición a la cesión que se otorga en otro tipo de bienes, como lo son los baldíos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables que podrán trasladarse a los particulares, en razón de que la Nación los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.

Los baldíos han sido catalogados como bienes de dominio público; sin embargo, tanto en el marco de la doctrina como en el de la legislación, a ese tipo de inmuebles se les ha otorgado en dicha clasificación, una índole jurídica especial, cual es la de "bienes fiscales adjudicables" cuyo destino es "el de ser adjudicados en propiedad a quienes los ocupan, ya que es el Estado el que ostenta su titularidad con tal fin, siempre y cuando, no sobra repetirlo, se den los requisitos exigidos por la ley para ello<sup>8</sup>.

No debe olvidarse que en Cali muchos barrios se asientan sobre territorios ejidales, como el caso del Distrito de Aguablanca, Petecuy, Poblado, el cordón urbano del oriente de Cali, sectores de la ladera de Cali, entre otros barrios de la ciudad, donde la situación socioeconómica no es muy fuerte y no se pueden permitir pagar el avalúo catastral cobrado para tener derecho al acceso título o legalización de las viviendas construidas sobre los ejidos.

Sumado a lo anterior, resulta más beneficioso legalizar ese tipo de viviendas para recaudar ingresos a través de sus impuestos con los cuales se puede desarrollar programas de acceso a vivienda digna, que dejarlos sumidos en la inequidad de acceder a la oportunidad de legalizarse como bien lo hacen los bienes fiscales.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

### **PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 27° al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 27. 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.

**Los asuntos concertados con la autoridad ambiental deberán constar en acto administrativo y se constituirán en determinantes ambientales de obligatorio cumplimiento”**

“Párrafo 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.”.



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

***JUSTIFICACIÓN***

Es importante que para los asuntos concertados con la autoridad ambiental estos se constituyan como determinantes ambientales, pero que además se garantice que sean de obligatorio cumplimiento y que cada vez que haya modificaciones a los mismos estas sean avaladas por la autoridad ambiental. Un claro ejemplo de la necesidad de colocar este inciso, se dirige hacia municipios como Jamundí, donde se han hecho 38 modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial, lo cual repercute en múltiples dificultades para la organización del municipio, reflejado en inconvenientes para la aplicación de criterios de ordenación y planificación del territorio que generan dificultades en el desarrollo de importantes proyectos como la ampliación de la Avenida Cañasgordas; el Tren de Cercanías, proyectos de vivienda y de equipamientos, debido a la mixtura de usos del suelo y la falta de homogeneidad en los mismos.

Atentamente,

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 30° al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 30. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.** Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el cual 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 una sola vez 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.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta **acto administrativo, siendo su contenido de obligatorio cumplimiento de conformidad con los determinantes ambientales establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997,** que y 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 **será aplicable alternativas de control legal, según lo contemplado en las acciones disciplinarias y contenciosas en contra de funcionarios morosos y responsables de las funciones omitidas** ~~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, **las cuales no serán de carácter vinculantes, pero deberán tenerse en cuenta por quien desarrolla el plan parcial.**
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 6º** 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."~~

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

**JUSTIFICACIÓN**

Los principales cambios expuestos en la proposición son de tipo ambiental y se ajustan al respeto por los conceptos vinculantes de las autoridades en dicho campo, así como al mantenimiento de la autonomía territorial.

Es importante tener en cuenta que las decisiones de las autoridades ambientales son vinculantes y que en ningún caso podrá aplicarse frente a ellas la figura del silencio administrativo positivo, según lo establecido en la Sentencia C-431 de 2000.

En primera instancia, se entiende por planes parciales, como aquellos instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las normas que integran los planes de ordenamiento territorial cuando se trata de determinadas áreas del suelo urbano, áreas incluidas en el suelo de expansión urbana y aquellas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales (art. 19 - Ley 388 de 1997)

En primer lugar, se observa en el inciso 7 que se propone acoger por acto administrativo, el cual debe ser de obligatorio cumplimiento, pues las consideraciones ambientales acordadas conjuntamente con el municipio o distrito para desarrollar planes parciales, deben ser determinantes ambientales que tienen superioridad jerárquica.

En segundo lugar, se conmuta la propuesta de la ponencia del inciso 10 en cuanto a delegar al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales, en caso de mora en la emisión de pronunciación por parte de las autoridades ambientales locales, con el fin de desarrollar ágilmente planes parciales para macroproyectos de vivienda, por lo cual se tiene en cuenta varias consideraciones:

La Ley 388 de 1999 - la cual actualizó normas existentes sobre planes de desarrollo municipal (Ley 9 de 1989) y sobre el sistema nacional de vivienda de interés social (Ley 3 de 1991) - estableció disposiciones claras sobre ordenamiento territorial y las competencias de todos los niveles gubernamentales, así: la **nación** señala la política general; los **departamentos** elaboran directrices y orientación para organizar sus territorios; a las **áreas metropolitanas** formulan planes integrales de desarrollo metropolitano; a los **municipios y distritos** adoptan los planes de ordenamiento territorial.

En línea con lo anterior, El artículo 24 de la propia Ley 388 de 1999 regula lo relativo a las instancias de consulta y concertación que deben surtir los POT (...) se dispone en la norma que, con anterioridad a la presentación del proyecto al Concejo distrital o municipal para su correspondiente aprobación, el POT debe ser sometido a la consideración de la respectiva CAR para que, dentro de los 30 días siguientes, proceda a dar su consentimiento en aquello que guarda relación con los asuntos exclusivamente ambientales. **En el artículo 27 se regula el mismo trámite en tratándose de los planes parciales, los cuales deben ser conocidos por la autoridad ambiental competente para que emita concepto dentro de los 8 días siguientes.**



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Precisamente, las anteriores dos disposiciones fueron modificadas por el artículo 1° de la Ley 507 de 1999 en lo acusado, en el sentido de que, una vez vencidos los términos estipulados para rendir el concepto sin que éste se hubiere producido, se entiende que opera el silencio administrativo positivo, esto es, la presunción de que hubo concertación respecto del proyecto de plan de ordenamiento territorial o del plan parcial de ordenamiento, según sea el caso. Pero, en contraste, acudiendo análogamente a un caso similar, por sentencia de la Corte Constitucional, se declaró inexecutable un texto de la Ley 105 de 1993 - disposiciones sobre transporte - donde se aplicaba el silencio administrativo positivo cuando las CAR no se pronunciaran dentro del término de 60 días en torno a las solicitudes de licencia ambiental para la construcción de obras públicas.

Posteriormente, la Sentencia C-431 de 2000, declaró que no existe silencio administrativo positivo para los casos de planes parciales, pues sacrifica el deber estatal de proteger la integridad del medio ambiente y, al contrario, establece alternativas de control legal - derecho de petición, sanciones disciplinarias y acciones contenciosas, para agilizar este tipo de trámites tan indispensables.

Por las anteriores consideraciones, se conmuta que en caso de no pronunciamiento por parte de las autoridades ambientales, se delegaría su función en el Ministerio de Ambiente, cambiándolo por controles legales que obliguen a las instituciones encargadas del cuidado ambiental a pronunciarse sobre los planes parciales, sumado a que debe tenerse en cuenta la inexistencia de control jerárquico entre el Ministerio de Ambiente y las CAR. Por lo que debe dejarse claro que así como el pronunciamiento de la autoridad ambiental es vinculante y de obligatorio cumplimiento, también lo es que la autoridad ambiental lo haga en el término que la ley indica, so pena de incurrir en faltas disciplinarias.

Ahora bien, en lo que corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales debe resaltarse que éstas se constituyen en entes corporativos de carácter público, con autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargadas de administrar, dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables para asegurar su desarrollo sostenible (art. 23 - Ley 99 de 1993). En el marco general de sus funciones, se les reconoce entonces como las máximas autoridades ambientales a nivel de sus respectivas jurisdicciones, asignándoles la labor de participar con los demás organismos y entes competentes en los respectivos procesos de planificación y ordenamiento territorial, con el propósito de que el factor ambiental sea tenido en cuenta frente a las decisiones que se adopten en tales procesos (art. 31 - Ley 99 de 1993). En la misma medida les corresponde a las corporaciones autorizar las concesiones, permisos, autorizaciones y licencias ambientales requeridas para el desarrollo y ejecución de cualquier actividad –industrial, forestal, portuaria, de explotación y exploración, de obra, etc- que de acuerdo con la ley o los reglamentos pueda afectar el medio ambiente, alterar el normal desarrollo sostenible de los recursos naturales renovables o, en su defecto, introducir modificaciones notorias al paisaje. (arts. 31, 49 y 50 - Ley 99 de 1993). Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso reiterar que las naturalezas jurídicas de estos entes las hacen primero, entidades de creación de orden constitucional, segundo, entidades con régimen especial, y tercero entidades autónomas que son del orden nacional pero que en su estructura jerárquica NO son ni subordinadas ni adscritas, ni sujetas de control jerárquico de sus actos, por parte del Ministerio de Ambiente y desarrollo

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

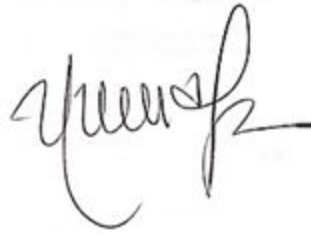
**Representante a la Cámara**

sostenible, por lo que en respeto a esta condición reiterada jurisprudencialmente, es necesario excluir este procedimiento en esos términos.

En los incisos 11 y 12 se dispone la necesidad de atender los pronunciamientos emitidos por los propietarios y vecinos del plan parcial, en el marco del respeto por sus apreciaciones en lo concerniente a aspectos sociales, económicos, ambientales, entre otros, así como eliminar el acogimiento del proyecto de plan parcial mediante administrativo ficto, toda vez que se constituye en una ficción legal relacionada con un silencio administrativo negativo, para lo cual, como se ha explicado, no procede en temas ambientales.

Por último, se elimina el parágrafo 6° del artículo, puesto que no tiene cabida contradecir los efectos de una orden que decreta suspensión provisional de los actos administrativos de contenido particular que procede cuando los efectos del acto administrativo objeto de medida cautelar no se hayan cumplido "*pretend[iendo] evitar que los actos que contienen vicios en su expedición continúen produciendo efectos mientras se adopta una decisión de fondo que puede confirmar la validez del acto o declarar su nulidad*"<sup>9</sup>. Por lo tanto, mientras exista esa precaución judicial, la ley no puede contravenir tales disposiciones so pena de contradecir y entrar en pugna con otra rama del poder público.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

---

<sup>9</sup> Radicación 1779 de 2006 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

### **PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 32º al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 32. 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:

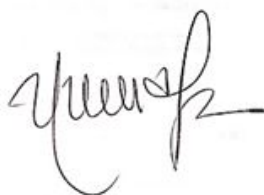
“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación 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, estos últimos deberán ajustarse a la meta de espacio público establecida a nivel municipal o distrital;”

### **. JUSTIFICACIÓN**

Los espacios públicos concedidos a través de áreas de cesión han sido otorgados de manera caótica, siendo aprovechados con fines distintos a los establecidos por parte de los desarrolladores urbanos, por lo que se convierte en importante regular en esta norma la función de espacio público, asociada a un área destinada por habitante. Por lo que, en consecuencia, debe ser imperativo el cumplimiento de dichas obligaciones en cabeza del urbanizador so pena de establecer un régimen de multas y sanciones para quien incumpla.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

### **PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, elimínese el párrafo 2º del artículo 34º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado.

ARTÍCULO 34. PROYECTOS DE VIVIENDA Y USOS COMPLEMENTARIOS EN EL PROCESO DE REINCORPORACIÓN Y NORMALIZACIÓN.

(...)

~~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.~~

~~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.~~

(...)

### **JUSTIFICACIÓN**

Los municipios y distritos tienen la regulación exclusiva sobre el suelo, apoyado en una sentencia que blinda la autonomía municipal, donde se estableció que se debe concertar con los municipios la utilización del suelo.

De acuerdo con la modalidad de estructuración territorial consagrada en la Constitución Política, el Estado colombiano se construye a partir del principio unitario, pero garantizando, al mismo tiempo, un ámbito de autonomía para sus entidades territoriales. Tal como se ha señalado de manera reiterada por la jurisprudencia constitucional<sup>10</sup>.

Debe traerse a colación un mandato similar al aquí establecido especificado en el artículo 79 de Ley 1151 de 2007 relativos a los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN): “Los macroproyectos de interés social nacional constituyen determinantes de ordenamiento de superior jerarquía para los municipios y distritos en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y se entienden incorporados en sus planes de ordenamiento territorial. Para el efecto, las acciones

---

<sup>10</sup>

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

*urbanísticas de los municipios y distritos que se adopten en las áreas que hagan parte de macroproyectos de interés social nacional, serán concertadas con el Gobierno Nacional". Dicho artículo desconoce la participación activa de las entidades territoriales en la definición, formulación, adopción y ejecución de los macroproyectos de interés social nacional, vulnera el principio de coordinación consagrado en el artículo 288 superior.*

En dicho mandato se excluye de manera absoluta la intervención de los departamentos y municipios en el desarrollo de cualquiera de las distintas facetas de que se compone un macroproyecto, dotándose, al gobierno central, de una facultad tal, que le permite imponer sus interpretaciones y actuaciones aún sobre el impacto local que pueda presentarse en un determinado caso.

Tratándose de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), es indispensable la confluencia de competencias de las diversas entidades territoriales, a pesar de lo cual la disposición que se cuestiona define una modalidad de intervención sobre el territorio que, indefectiblemente, **supone la toma de decisiones sobre usos del suelo por parte del Gobierno Nacional, en contravía de las atribuciones constitucionales conferidas a las entidades territoriales.** Se tienen ejemplos de inconstitucionalidad a partir de los macroproyectos, barrios tales como Cali en Santa Elena y Buenaventura en San Antonio.

Se concluyó que **radica en cabeza de los entes territoriales la función atinente al ordenamiento territorial**, la disposición que se analiza sobre la no oposición para desarrollar proyectos de vivienda en los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR) aún por encima de los POT modifica tal orientación, en la medida que le traslada al Gobierno Nacional la facultad de adoptar directa y discrecionalmente decisiones relacionadas con la regulación del uso del suelo, sin contar con la participación de las autoridades territoriales afectadas.

A futuro la Corte consideraría que la disposición aquí analizada implicaría un vaciamiento de las competencias asignadas por el constituyente a los concejos, en la medida que estos no podrán participar en las etapas de formulación y adopción del mandato de dicho artículo, tal como dispuso la Sentencia C-149/10.

Atentamente



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

29 de octubre de 2020

Doctor

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN MODIFICATORIA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el inciso 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 36° del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 36. FONDO CUENTA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO. **Créase** 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, **impuesto predial unificado, Sistema General de Regalías**, 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, **para lo cual, en todo caso, se tendrá que considerar a los municipios habilitados que requieran autofinanciación y cofinanciación a fin de incentivar la actualización catastral.**

(...)

**Parágrafo 2.** Los municipios y distritos deberán actualizar su catastro con enfoque multipropósito dentro de los 2 (dos) años siguientes a la promulgación de la presente ley, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 148 de 2020 o norma que lo regule y para tal efecto autorízase a los municipios y distritos del territorio nacional para que con destino a la implementación del Catastro Multipropósito, se destine un porcentaje sobre el total del recaudo por concepto de impuesto predial, que no podrá ser inferior al 3% ni superior al 10%. El porcentaje de los aportes de cada municipio o distrito con cargo al recaudo del impuesto predial será fijado anualmente por el respectivo Concejo a iniciativa del alcalde municipal.

Los municipios y distritos podrán optar en lugar de lo establecido en el inciso anterior por establecer, con destino la implementación del Catastro Multipropósito, una sobretasa que no podrá ser inferior al 1.5 por mil, ni superior al 2.5 por mil sobre el avalúo de los bienes que sirven de base para liquidar el impuesto predial.

El Gobierno nacional reglamentará los criterios para efectuar las transferencias de estos recursos al Fondo Cuenta de Catastro Multipropósito, considerando los tiempos que se tome la entidad territorial para efectuar el recaudo y respetando la autonomía territorial.

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

**JUSTIFICACIÓN**

El impuesto predial unificado (IPU) es un eje fundamental de la estructura tributaria territorial. En 2019, su recaudo superó los \$8,5 billones, representó el 34 % de los ingresos tributarios municipales y más de la tercera parte de los ingresos corrientes de libre destinación. Además de ser una fuente de recursos que fomenta la autonomía territorial, es un ingreso cuya evolución es predecible en el tiempo y permite a los municipios planificar a largo plazo. Más aún, los impuestos a la propiedad raíz se utilizan a nivel internacional como una herramienta de planificación urbana, puesto que generan incentivos para determinar el nivel y el ritmo de expansión de las ciudades. Similarmente, en áreas rurales, el impuesto puede servir para aumentar la eficiencia en el uso de la tierra<sup>11</sup>.

En 2019, los ingresos del impuesto predial representaron 0,8 puntos porcentuales del PIB, mientras que algunos autores sugieren que bajo condiciones óptimas se podrían alcanzar 1,5 o 2 puntos del PIB, y países como Canadá, Estados Unidos y el Reino Unido recaudan cerca de 3 puntos<sup>12</sup>.

En particular, uno de los retos es el avalúo de la propiedad para definir la base gravable; el costo de este tipo de información hace que la mayoría de países que aplica este tributo tienen, en mayor o menor medida, rezagos en la actualización de los avalúos. Colombia no está exenta de este obstáculo. De hecho, la amplia diversidad de capacidades institucionales de los municipios redunda en disparidades significativas en la disponibilidad de información. Esto, a su vez, impone obstáculos para la liquidación y cobro del impuesto y el seguimiento al contribuyente.

(...) la evidencia empírica muestra que las tarifas tienden al límite inferior del rango permitido, y la consolidación de consensos para su aumento requiere un alto nivel de legitimidad y confianza en la administración local. Esto limita la capacidad de las autoridades locales de fijar tarifas con criterios de planeación urbana, por ejemplo.

El IPU recae sobre los bienes raíces y su base gravable es el avalúo catastral establecido por la autoridad catastral o el autoavalúo (Ley 44 de 1990). El impuesto hoy vigente fue creado por el Congreso a través de la Ley 44 de 1990, la cual definió los elementos sustantivos del mismo como base gravable, rango de tarifas (Ley 1450 de 2011) y sujetos pasivos. No obstante, las entidades territoriales tienen autonomía para definir la tarifa de acuerdo con el rango establecido por el Congreso. Así, las tarifas son fijadas por los concejos municipales y distritales.

El IPU se ve afectado por dos límites. Uno de ellos es el crecimiento anual de la base; es decir, del avalúo de los inmuebles no actualizados. Recientemente, la Ley 1753 de 2015 introdujo varias normas que tuvieron efectos en el impuesto predial unificado. Por un lado, introdujo el catastro nacional con enfoque multipropósito y ordenó la reglamentación de la implementación de un Sistema Nacional de Gestión de Tierras (art. 104). Por último, permitió la delegación de funciones de formación, actualización y conservación catastral en municipios, distritos y áreas metropolitanas con más de 500.000 habitantes (art. 180, parágrafo 2°).

---

<sup>11</sup> Informe final Comisión de Estudio del Sistema Tributario Territorial.

<sup>12</sup> Ibídem.



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

Resultan pertinentes también los cambios normativos relacionados al catastro, puesto que la gestión catastral es fundamental para la definición correcta de la base gravable del impuesto predial unificado. En este sentido, la Ley 1955 de 2019 (Plan de Desarrollo “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”) implicó un giro significativo en la política. Esta norma definió la gestión catastral como un servicio público y permitió que otros entes diferentes al IGAC actuaran como gestores catastrales y contrataran operadores, públicos o privados, para adelantar sus labores. Esto implica un paso significativo hacia la descentralización del catastro en Colombia. Para asegurar los estándares de calidad del servicio, el IGAC mantuvo la función reguladora en materia de gestión catastral, mientras que la Superintendencia de Notariado y Registro adquirió los roles de inspección, vigilancia y control (art. 79).

El predial supone el 34 % de los ingresos tributarios municipales y representa el 24 % del total de recaudo subnacional. Los ingresos por este tributo han aumentado de manera sostenida desde el año 2000; en el periodo 2013-2019, su variación promedio anual fue de 11,8 %, por encima del promedio de ingresos tributarios. Es destacable también que el 87 % del recaudo del IPU es de libre destinación legal, por lo que es un tributo que contribuye de manera significativa a la autonomía municipal.

Para el 1 de enero de 2019, el 5,68% del territorio nacional tenía información catastral actualizada, 66% tenía información desactualizada y el 28,32 % no tenía información catastral formada; adicionalmente, hay una desactualización promedio de 12,2 años. La capacidad institucional en la gestión del catastro enfrenta múltiples obstáculos. En el centro de la discusión está la estructura y funciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Desde hace 5 años existe el instrumento de la delegación del catastro –planteada en la Ley 1753 de 2015–, que permite la desconcentración de la gestión, los avances fueron limitados: el único municipio que actualmente opera bajo la figura del catastro delegado es Barranquilla. Al mismo tiempo, el IGAC actualmente no cuenta con las herramientas para incorporar un sistema de actualización permanente a la información, a partir, por ejemplo, de la evolución del mercado inmobiliario -manteniendo y aplicando metodologías rezagadas frente a la tecnología y sin mayores diferencias entre lo rural y urbano.

Un caso particular que debe llamar la atención es el catastro multipropósito, el cual, para cubrir el costo, cuentan con recursos del Presupuesto Nacional, del ahorro corriente de libre destinación de los municipios, del Sistema General de Participaciones, de regalías y de créditos de entidades multilaterales. El Gobierno Nacional estima que 410 municipios pueden autofinanciar la actualización, otros 468 requerirían cofinanciación y los 244 restantes tendrían que ser cubiertos con recursos de la Nación. Resulta importante que las metodologías que se definan resulten costo-eficientes para los municipios que las apliquen y no se desincentiven las actualizaciones catastrales.

Actualmente, el adelanto del catastro multipropósito se apoya en la figura de los gestores catastrales cuya reglamentación del esquema inició con el Decreto Reglamentario 1983 de 2019, en el que se



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

definen las condiciones para la habilitación de los gestores catastrales. Como resultado, en el mismo año, se habilitaron tres entidades como gestores catastrales — Área Metropolitana de Centro Oriente, Área Metropolitana de Bucaramanga y el Departamento del Valle— y se recibieron solicitudes de habilitación por parte de 12 entidades más.

Respecto al Catastro Multipropósito, cabe destacar que se espera que más del 35 % de los municipios autofinancie la actualización, pero no es claro que las metodologías actuales ofrezcan una solución costo-efectiva. Aunque ha habido ahorros importantes desde el primer piloto, y se continúa trabajando en la incorporación de nuevas tecnologías que faciliten la operación, la ley 1995 de 2019 limita los ingresos que obtendrán los alcaldes en el mediano plazo y desincentiva su inversión.

Respecto a las regalías, que quedaron excluidas en el artículo analizado, cabe destacar ejemplos como el adelantado por el Valle del Cauca por parte de la exgobernadora del Valle, quien utilizó esta fuente de recursos para realizar actualización catastral en el municipio de Cartago.

En este sentido, incorporar un porcentaje del IPU más regalías, apoyaría este esquema de financiación y cofinanciación entre la nación y los propios municipios habilitados para adelantar gestión catastral.

De igual forma, y en la misma medida en que una parte del impuesto predial es destinado a las Corporaciones autónomas regionales conforme al artículo 44 de la Ley 99 de 1993, es necesario que en ese mismo sentido se defina un porcentaje del impuesto predial con destino a los gestores catastrales, con la finalidad de realizar actividades de formación, actualización, conservación y difusión catastral y a la orientación de actividades que apunten al catastro multipropósito, a fin de que estos recursos tengan una destinación específica, sean sostenibles en el tiempo y no se generen riesgos de detrimento patrimonial al realizar actualizaciones catastrales sin la continuidad que lo amerita. Es preciso revisar este aspecto a fin de que haya sustentabilidad en la apuesta a tener municipios con finanzas robustas, sostenibles y permanentes, a la par de que tengan adecuados instrumentos de planificación y ordenamiento territorial.

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

29 de octubre de 2020

Doctor

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

### PROPOSICIÓN MODIFICATORIA

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, modifíquese el artículo 39º del Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

ARTÍCULO 39. 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- y a los gestores catastrales de su jurisdicción, 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, a, en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a su expedición. 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. Dicha publicación deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses. Dicha publicación deberá realizarse en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a la remisión de información por parte del respectivo municipio.

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 y a los gestores catastrales por parte de los alcaldes en un término máximo de tres (3) meses posteriores a su expedición.

.  
(...)

Atentamente,



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

29 de octubre de 2020

Doctor

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN ADITIVA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, adiciónese un artículo nuevo al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**Artículo nuevo. Incorporación de áreas públicas.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sin que sea necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística.

En la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura correspondiente. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

Atentamente,

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara por el Valle del Cauca

Doctor

29 de octubre de 2020

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*[norma.hurtado@camara.gov.co](mailto:norma.hurtado@camara.gov.co)*

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

Representante a la Cámara

**GERMÁN BLANCO ÁLVAREZ**

Presidente Cámara de Representantes

**PROPOSICIÓN ADITIVA**

Acorde con lo dispuesto en los artículos 112 a 115 de la Ley 5ª de 1992, adiciónese un artículo nuevo al Proyecto de Ley 280 de 2020 Cámara y 158 de 2020 Senado, el cual quedará así:

**Artículo nuevo. Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud, diligencia que debe ser realizada en un término no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la referida solicitud.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**PARÁGRAFO 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

**PARÁGRAFO 3.** En el evento en que dentro de los dos (2) meses siguientes a la solicitud de inspección para la entrega material de las áreas de cesión por parte del urbanizador y/o el titular de la licencia, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público no realice la inspección, el urbanizador a través de la figura del interventor y/o supervisor técnico del proyecto regulada en la ley 400 de 1997 y demás normas complementarias certificará a su costa que las áreas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se realizaron con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente. En este caso, la solicitud de inspección y el acta emitida por el

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**

**Representante a la Cámara**

interventor y/o supervisor técnico protocolizadas en escritura pública, en los términos del artículo 84 de la ley 1437 de 2011 o la ley que la modifique o sustituya, equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia.

En los proyectos en los que no se designe la figura del interventor y/o supervisor técnico, el urbanizador responsable para efectos de la certificación de que trata el presente párrafo, podrá designar a un profesional que tenga las mismas calidades exigidas para la figura del interventor, quien será el responsable de emitir la certificación respectiva.

A partir del cumplimiento del término señalado en el presente artículo, los municipios o distritos deberán adelantar las labores de mantenimiento y conservación de las zonas cedidas.

**PARÁGRAFO 4º.** Cuando en zonas de cesión se encuentren servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble y se procederá con el registro de dicha transferencia del dominio.

**JUSTIFICACIÓN**

Teniendo en cuenta que el artículo 117 que adiciona el artículo 5º de la Ley 9a. de 1989 establece que la escritura de incorporación del espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo; y que por su parte, el párrafo 3 del artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012 establece que en ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos, se presenta una contradicción entre las normas que debe ser zanjada, máxime si se tiene en cuenta:

- El artículo de la ley 388 de 1997 (previo a la crisis del 99) no tiene en cuenta el modelo de preventa en la comercialización de proyectos inmobiliarios que a raíz de la crisis, surgió con el objetivo de evitar la acumulación de inventarios de vivienda y asegurar la ejecución de las obras, cuando se alcanza el Punto de Equilibrio, es decir, una vez han sido cubiertos los costos fijos del proyecto, pues el referido artículo supone que el proceso de urbanización de un lote que es un acto tendiente a la construcción del proyecto inmobiliario, no está sujeto a las condiciones de mercado que permiten la variable de que un proyecto no alcance condiciones de punto de equilibrio y en consecuencia, no pueda ser desarrollado.

Adicionalmente las normas que hoy reglamentan la materia presentan las siguientes dificultades:

- Imposibilidad de modificación de la licencia de urbanización o parcelación después de transferidas las áreas de cesión al ente territorial.
- Alteración del modelo de aporte de tierra por parte del propietario, por cuanto el propietario de la tierra se va a ver enfrentado a la disyuntiva que en el evento en que no se logre el desarrollo del proyecto, el terreno que le va a ser restituído se ve afectado en su área bruta.
- No hay coherencia con la posibilidad de licencia de saneamiento.

*Carrera 7 N° 8 – 68, Edificio Nuevo del Congreso – Oficina 421-422*

*Teléfono +57 (1) 390 4050 Ext. 3445 – 3577*

*norma.hurtado@camara.gov.co*



**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**  
Representante a la Cámara

Atentamente,

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**  
Representante a la Cámara por el Valle del Cauca