

LA LEY 9 DE 1989 Y LEY 03 DE 1991 COMO SOLUCION AL PROBLEMA  
DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

EFRAIN ALBERTO BURGOS RACINES  
INGRID MARIA FERRER RODRIGUEZ

Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar al título de Abogado.

Asesor. Dr.

BARRANQUILLA  
CORPORACION EDUCATIVA MAYOR DEL DESARROLLO  
"SIMON BOLIVAR"  
FACULTAD DE DERECHO  
1991

DR 0279



Nota de Aceptación:

---

---

---

---

Presidente del Jurado

---

Jurado

---

Jurado

Barranquilla, Junio de 1991

## DEDICATORIA

"Esta tesis resume toda una serie de esfuerzos, luchas y desvelos concatenados por toda una serie de personas que de una u otra forma contribuyeron a hacer posible esta realidad".

MI MADRE: GRACIELA RODRIGUEZ:

"Que cariñosamente llamamos "MAMACHEA", ya que sin su apoyo económico, y, espiritual esto sería una utopía".

Para :

CARLOS FERRER:

"Mi Padre, el cual con su tezon y empeño demarcó mi sendero".

MIS HERMANOS Y SOBRINOS:

"Los cuales con su calor humano realizaron de igual forma su aporte".

Y, especialmente.....

PEDRO POMARES (Q.E.P.D.), que el Todo poderoso lo tenga en su santo reino, ya que él se constituyó en el punto de partida en esta carrera que hoy llega a su meta, con su impulso y un conjunto de consejos los cuales vienen a mi mente....

...Ingrid.....

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág
0. INTRODUCCION	1
0.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
0.2 OBJETIVOS	4
0.2.1 Objetivo General	4
0.2.2 Objetivos específicos	4
0.3 JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	5
0.3.1 Justificación teórica	5
0.3.2 Justificación práctica	5
0.4 DELIMITACION	6
0.4.1 Delimitación de contenido	7
0.4.2 Delimitación temporal	7
0.4.3 Delimitación espacial	7
0.5 MARCOS DE REFERENCIA	7
0.5.1 Marco Histórico	7
0.5.2 Marco Teórico	12
0.5.2.1 Los planes de desarrollo en la política de vivienda	12
0.5.2.2 La vivienda como bien de consumo o de capital	19

	pág
0.5.2.3 El problema de la vivienda	23
0.5.2.4 Factores determinantes en la agudización del problema	26
0.6 MEDIOS DE TRABAJO PARA LA INVESTIGACION SOCIAL	28
0.6.1 Metodología del Estudio	28
0.6.2 Tipo de Estudio	28
0.6.3 Método	28
0.6.4 Técnicas de Investigación	29
0.6.4.1 Técnicas documentales	29
1. REFORMA URBANA	30
1.1 RENOVACION URBANA	30
1.2 ANTECEDENTES DE LA REFORMA URBANA	39
1.3 SEGUNDA ETAPA DEL PROCESO	48
2. LEY 9a DE ENERO 11 DE 1989	54
2.1 PLANIFICACION DEL DESARROLLO MUNICIPAL	54
2.2 ESPACIO PUBLICO	61
2.3 ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION	65
2.4 PROTECCION A LOS MORADORES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACION URBANA	99
2.5 LEGALIZACION DE TITULOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	104
2.6 BANCOS DE TIERRA Y DE LA INTEGRACION Y REAJUSTE DE TIERRAS	120

	pág
2.7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LA REFORMA URBANA	126
3. LEY 03 de 1991	144
3.1 SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	152
3.2 SUBSIDIO NACIONAL DE VIVIENDA	155
3.3 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA - INURBE-	156
3.4 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO B.C.H.	159
3.5 FONDOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFOR MA URBANA	160
3.6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	164
4. ACUERDO NUMERO 07 DE 1991	166
4.1 CALIFICACION DE PLANES ELEGIBLES	166
4.2 LAS POSTULACIONES	172
4.3 LOS APORTES PREVIOS	175
4.4 ORDEN SECUENCIAL PARA RECIBIR LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO	178
4.5 ADJUDICACION DEL SUBSIDIO	179
4.6 ENTREGA DEL SUBSIDIO	181
5. CONCLUSIONES	183
6. RECOMENDACIONES	200
BIBLIOGRAFIA	205

## O. INTRODUCCION

### O.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

No es extraño para nosotros, ni para nadie es un secreto, en vista de las proporciones que ha alcanzado; ni desconocido, los grandes cinturones de miseria que rodean las ciudades, y en particular la nuestra, por el notorio aumento del déficit de vivienda entre la mayoría de la población; las invasiones de terreno ocioso, los enfrentamientos de los destechados contra la fuerza pública; y las sórdidas condiciones de habitación de las fabelas que padecen sus moradores, por falta de verdaderas cristalizaciones de reformas urbanas y rurales que obliguen a las corporaciones de ahorro y vivienda, Banco Central Hipotecario, Instituto de Crédito Territorial, a financiar planes populares, bajas tasas de intereses de los préstamos, por un lado, y falta de un subsidio que concedan los planes estatales de vivienda por el otro.

Ahora bien, la deficiente prestación de los servicios pú.

blicos, y peor aún, la no extensión de los mismos hasta la subnormalidad habitacional, aunado con la especulación de ese recurso escaso como es la tierra, y con una variable determinante de empobrecimiento de las familias, en Barranquilla, como es la drástica reducción de los niveles de empleo colocados en condiciones desfavorables, más aún si son de estrato o la clase baja; son otros flagelos de las innumerables familias que día a día han visto desde las innumerables situaciones favorables de su situación, que en cada expedición de leyes como la que hoy tratamos, ley 9a de 1989 de nominada por los voceros oficiales "de la reforma urbana" y realmente titulada por el cual se expiden normas sobre planes de desarrollo Municipal, compraventa y explotación de bienes " ven centradas sus esperanzas en mejorar la pauperísima condición de vida en que hoy habitan. Pero como algo va del dicho -escrito- al hecho, habrá que ver si se puede hacer algo efectivo en contra de la penuria habitacional mientras permanezcan las estructuras económicas, sociales y políticas que generan moderno y antiguo problema de subnormalidad y de vivienda a miles de damnificados.

El absurdo económico que aún en el capitalismo significativo la propiedad sobre la tierra y otros factores co.

laterales, como el vertiginoso aumento del déficit de vivienda -el empobrecimiento de las condiciones de habitación, han hecho que desde 1960, prácticamente cada legislatura del congreso discuta proyectos de "Reforma urbana", generalmente tendientes a facilitarle tierras al antiguo I.C.T., hoy INURBE, bien sea por su propia iniciativa o la del Presidente de la República.

Cada uno es recibido con titulares en la primera página de los grandes diarios y su inevitable fracaso reseñado en posiciones secundarias; esto fundado el manido artículo Constitucional de "hacer que la propiedad cumpla con su función social" y ese mismo argumento los entierra. Por escandalosa que resulta la propiedad privada sobre la tierra urbana, su "función social", se cumple sin apelaciones.

En un país como Colombia, la propiedad sólo tiene una función que cumplir, asegurar la explotación y opresión de las mayorías y ese papel cuya salvaguardia es periódicamente encomendada a algún personaje de la copula oligárquica y a un parlamento de grandes burgueses, terratenientes y arribistas no puede ser modificado con apelaciones al sentido común y a las necesidades del país, donde la miseria, el

desempleo, el estancamiento productivo y los demás padecimientos nacionales tienen origen en la gran propiedad privada; de ahí que cualquier intervención estatal en la absoluta libertad del gran propietario sobre sus predios aún cuando se le pague una indemnización - sienta un precedente peligroso, que pone entredicho el mantenimiento, de toda propiedad monopolista sobre los medios de producción, y como tal es rápidamente descartada.<sup>1</sup>

## 0.2 OBJETIVOS

0.2.1 Objetivo General. Evaluación de la Ley 9a de 1989 y Ley 03 de 1991 para establecer su magnitud y alcance, como solución al problema habitacional urbano subnormal en el Municipio de Barranquilla.

0.2.2 Objetivos Específicos. Analizar el proyecto de ley que modifica al I.C.T. convirtiéndolo en INURBE y sus nuevas funciones.

---

1. ROBLEDO, Jorge Enrique. El drama de la vivienda en Colombia. Incora, Bogotá, 1985. P. 55

-Evaluar la política financiera e instrumentos financieros de la nueva ley.

-Determinar las limitaciones y alcances de la reforma urbana con respecto al subsidio familiar de vivienda.

### 0.3 JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

0.3.1. Justificación Teórica. Dentro del proceso social de producción los hombres en la lucha por la subsistencia antes de hacer ciencia se han preocupado por la solución a problemas materiales de su existencia tales como alimentación, vestido, vivienda.

Para nuestro caso, objeto de estudio, teniendo en cuenta el acelerado crecimiento de los centros urbanos, se ha visto afectado profundamente en su estructura habitacional, productiva y de servicios sociales. Dada la importancia que tiene para el desarrollo económico y social, el hecho de ejecutar planes de viviendas para los diferentes sectores de nuestra sociedad, hemos considerado necesario elaborar un proyecto que ponga al descubierto los ingresos reales ante los precios de vivienda en el Departamento del Atlántico.

0.3.2 Justificación Práctica. Teniendo en cuenta que

los sectores populares son los más afectados por el déficit de vivienda y la escasa posibilidad de éstos, para acceder a ella, digna de su calidad de humano, es de observar que la vivienda se encuentra determinada por los bajos niveles de ingreso y por la baja oferta de la demanda construida a precios que no son adsequibles a los sectores de menor ingreso, hemos planteado la necesidad de evaluar y analizar la relación precio de la vivienda- ingreso familiar mensual, para establecer la magnitud del problema de los adjudicatarios en el Departamento del Atlántico, para entrar a comparar el precio de la estructura de costos de las diferentes corporaciones de ahorro y vivienda, Instituto de Crédito Territorial, tratando de medir los programas de refinanciación presentados hasta ahora para elaborar unas propuestas alternativas.

#### 0.4 DELIMITACION

0.4.1 De contenido. El objeto de nuestro estudio es evaluar, analizar la nueva ley de Reforma Urbana y analizarla frente a la problemática habitacional en el Municipio de Barranquilla y la Ley 03 de 1991.

0.4.2 Delimitación Temporal. Se circunscribe esta investigación en el periodo comprendido entre 1989 -1991 debido a que en él se crearon las leyes a partir del su sanción a este mismo periodo comienza una etapa que en más de 25 años de existencia del Inscredial no se había conseguido.

0.4.3 Delimitación espacial. Nuestro espacio objeto de estudio tendrá como marco de referencia los programas de construcción de viviendas populares de interés social, teniendo en cuenta las características económico-social, principalmente para los sectores de bajos ingresos.

## 0.5 MARCOS DE REFERENCIA

0.5.1 Marco Histórico. En materia de legislación sobre vivienda, la ley 46 de 1918 debe figurar entre los primeros antecedentes legislativos de América, toda vez que sólo la aventaja la ley Chilena de Octubre 10 de 1907. En la citada ley de 1918 los legisladores colombianos dieron los primeros pasos para la atención oficial del problema de la vivienda, imponiendo a los Municipios con población superior a 15.000 habitantes la obligación de destinar el 20% de su renta a la construcción de casas populares higiénicas.

En realidad el Decreto 200 de 1939 dictada por el entonces Presidente de la República, Eduardo Santos y su Ministro de Hacienda, Carlos Lleras Restrepo, al crear el Instituto de Crédito Territorial como organismo central Nacional y adscribir la función de fomentar conjuntamente con los bancos de crédito territorial, la vivienda campesina, estableció como funciones propias del I.C.T., las que siguen: préstamos hipotecarios de amortización gradual con plazos hasta de 30 años, destinados a la construcción de habitación para los trabajadores del campo en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Directamente a los pequeños propietarios rurales para la edificación de sus viviendas.
- b) A los hacendados, para la construcción de habitaciones de arrendatarios y trabajadores.
- c) A los Departamentos y Municipios para el fomento de pequeñas edificaciones rurales dentro de sus respectivos territorios.

Durante la administración Santos, fué expedida igualmente la ley 46 de 1939 por la cual se fomenta el mejoramiento de la vivienda rural, dicha ley comprendió lo que

limitaba a la Nación, los Departamentos y Los Municipios la calidad de accionistas del I.C.T. y la que hizo extensiva las operaciones del crédito mismo; en 1942 se facultó al Ministerio de Hacienda y crédito público, para otorgar préstamos a los Municipios del país con destino a la construcción de barrios populares modelos

El Decreto Ley de 1957 dispuso que tal Entidad tendría una nueva sección dotada de capital propio y cuyo cargo será el suministro de préstamos para las viviendas populares urbanas y que dicho capital será suscrito y pagado totalmente por el Estado; éste determinó que la sección de vivienda urbana así creada podrá hacer préstamos a los Municipios, de conformidad con las normas establecidas por el Decreto 380 de 1942, y la definió como funciones propias las que siguen:

-Hacer préstamos directos a los obreros y a los empleados con destino a la construcción de viviendas en predio urbanos de propiedad del empleado.

-Invertir directamente el producto de los préstamos que haga en la construcción de viviendas por cuenta de los deudores.

-Construir barrios populares modelos, por su propia cuenta para vender las casas a los obreros y empleados.

-Prestar cooperación técnica a los Municipios que construyan barrios populares modelos; fué así como se previó la participación del Banco Central Hipotecario.

En Agosto de 1969 se reunieron en Punta del Este (República oriental de Uruguay) los representantes de los países americanos y surgió entonces la Declaración de los pueblos de América, génesis de la alianza para el progreso, que concibiera el Presidente de los Estados Unidos, Jhon F. Kennedy en la cual los países signatarios se comprometieron durante los años sesenta, a ejecutar programas de vivienda en la ciudad y el campo, para proporcionar casas decorosas a los habitantes de América.

En la Carta de Punta del Este promulgada en la misma ocasión se estableció la Alianza para el progreso, y mediante ella las repúblicas americanas convinieron aunar todas las energías de sus pueblos y gobiernos para realizar un gran esfuerzo cooperativo que acelere el desarrollo económico y social de los países participantes de la América Latina, con objetivos diversos, entre ellos:

-el aumentar la construcción de viviendas económicas para las familias de bajos niveles de ingresos, con el fin de disminuir el déficit habitacional.

- El reemplazar con viviendas de igual clase las inadecuadas o deficientes y dotar de servicios públicos necesarios a los centros urbanos y rurales.

El plan político de vivienda, dentro del espíritu de la Alianza para el Progreso fué la construcción de "ciudad techo" o "Ciudad Kennedy", con una inversión de 240 millones de pesos, se adjudicaron 14.000 viviendas unifamiliares y multifamiliares, en otras ciudades, se adelantaron almente programas de viviendas, como el "pedregal" y "la playa" en Medellín; "Juan Atalaya", en Cucúta; "La Joya" y "Fortaleza" en Cali, "Rodrigo de Bastidas", en Santa Marta, "Simón Bolívar", en Barranquilla.

Surge luego el Frente Nacional que acordó en 1962 un conjunto de normas políticas, administrativas, sociales y económicas para la dirección del país; mancomunadamente con la Alianza para el Progreso Privilegia la actividad constructiva en el campo y la vivienda popular.<sup>2</sup>

---

2. MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO. I.C.T. 40 años construyendo vivienda para el pueblo colombiano 1973, p.p. 20,22,23.

## 0.5.2 Marco teórico.

0.5.2.1 Los planes de desarrollo en la política de vivienda. Ya en la década de los 70 no se verá financiación y construcción de vivienda orientada a facilitar a algunos sectores un bien de uso, sino como una importante fuente de acumulación de capital para los estratos medios y altos vinculados al negocio de la construcción.

Iniciado todo este viraje bajo la administración de Misael Pastrana Borrero, en su plan de desarrollo "las cuatro estrategias", como apéndice se creó el Fondo de Ahorro y Vivienda "FAVI", en donde mediante el impulso a la construcción se tomaría como sector líder.

Por lo cual se hacía necesario introducir cambios radicales en los criterios utilizados hasta ese momento en la financiación de edificaciones : se introdujo el sistema de Ahorro UPAC, el cual nació con el Decreto 1229 del 17 de Julio de 1972, basado en el crecimiento del valor constante se creó con el fin de que los ahorros captados mediante esa modalidad deberían tener como destinación específica la construcción de viviendas.

También deberían proteger el dinero del ahorrador de

los estragos de la inflación, por lo cual se estableció una corrección monetaria que iría de acuerdo con el ritmo de variación en el costo de vida, además, que se le brindaría un rendimiento adicional.

Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda comenzaron también a funcionar durante el gobierno de Misael Pastrana Borrero (1970-1974), según el Decreto número 677, numeral 14 del artículo 120 del mayo de 1972, con el cual se toman medidas relacionadas con el ahorro privado.

Muchas y diversas índoles fueron las razones para el advenimiento del sistema de ahorro y vivienda (UPAC), que influyó en gran medida en la economía Nacional e hizo cambiar casi por completo todo el sistema de ahorro en Colombia.

Las operaciones que realizaron las corporaciones de ahorro y vivienda en el FAVI, el cual fué creado para canalizar recursos hacia el sector de la construcción y para financiar únicamente a dichas corporaciones, se limita a cuatro rubros. Los tres primeros: Inversiones por exceso de liquidez, títulos para encajes de cuentas y certificados, y títulos para encajes de depósitos ordinarios, son formas de inversión que las corporaciones realizan en cumplimiento de las disposiciones de encajes

emanadas de la Junta Monetaria.

Según el Decreto 678 ,artículo 15, los estatutos de las corporaciones privadas de ahorro y vivienda se estructurarán en forma similar a los de las sociedades anónimas; constituye entonces la política del gobierno Nacional la necesidad de canalizar recursos hacia el sector de la construcción beneficiándose con ella la producción de bienes esenciales como sería la construcción de vivienda, contribuyendo a la generación de empleo y a la progresiva realización del bienestar de la comunidad.

Ya a partir de 1982, la política de vivienda sufre un nuevo viraje, manteniéndose vigente el liderazgo de la inversión de la construcción, en el cual el elemento novedoso es la construcción de vivienda popular, propuesta por Belisario Betancourt, propuesta en su programa de gobierno "Cambio con equidad" (Casas sin cuota inicial).

La nueva estrategia para reactivar con prontitud ,pero sin precipitud la economía hacia la creación masiva de empleo evitando el contracionismo y el abuso de poder, toma entre otras herramientas la industria de la construcción

como palanca de dicha reactivación: porque permite un impacto positivo más rápido en la formación de ingreso y de la capacidad de compra de la gente, influye más directamente en el reparto equitativo de dicho ingreso, irriga más aceleradamente el conjunto y utiliza mano de obra no especializada. <sup>3</sup>

Sobresalen como objetivos principales en el Plan de reactivación económica y el ordenamiento del cambio social, constituyéndose la política de vivienda como elemento de enlace entre estos dos objetivos, dirigiéndose se este enfoque hacia la administración paulatina del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, dándose prioridad a los sectores de la población tanto urbana como rural de bajos niveles de ingresos mediante soluciones de créditos que se ajusten a su capacidad de pago.

También se refería el plan a la edificación como motor de la reactivación -en lo económico\_ por su efecto

---

3. PLANEACION NACIONAL. Cambio con equidad. 1983-1986. p.111.

multiplicador sobre la actividad de los diferentes subsectores; que se haría efectiva mediante la ampliación de los sistemas de crédito.

El Plan concebía el desarrollo de esta estrategia con recursos del presupuesto Nacional:

-En lo que se refiere al Instituto de Crédito Territorial éste se financiará con crédito de Entidades como el Fondo Nacional de Ahorro, el B.C.H., Banco Popular y Bancos Comerciales, Inversiones Forzosas del sistema Bancario, las Corporaciones de seguros, las capitalizadas, Las C.A.V.S., y recursos provenientes de sus propias inversiones (recuperación de cartera).

-El Banco Central Hipotecario se financiará con recursos provenientes de cédulas hipotecarias, de capitalización bonos de valor constante del I.S.S., recursos proveniente del sistema UPAC, aporte de depósitos de fideicomisos y recuperación de cartera.

El Plan "Cambio con equidad", hacia referencia a la participación de los gobiernos Municipales, traduciéndose en el impulso, ejecución y control de programas concretos, no sin antes dotar a los Municipios de recursos técnicos, mecanismos para una adecuada planificación

y reglamentación de su propio desarrollo, así como también los programas de autoconstrucción, en donde deben acudir tanto los hogares cuya capacidad de pago es mínima como aquellos que a pesar de poseer un ingreso adecuado se ven excluidos de los limitados planes gubernamentales; el sistema de autoconstrucción dirigida, constituye una forma viable de provisión de vivienda, ya que se adecúa a las limitaciones del ingreso de los propietarios.

Puesto que se consideraba que la solución del problema habitacional puede ser resuelta de mejor manera a través de la administración y dirección comunitaria, el crédito se otorgará preferiblemente a asociaciones de autoconstructores, cooperativa de vivienda y agremiaciones sin ánimo de lucro, cuya finalidad sea la provisión de vivienda para autogestión y autoconstrucción.<sup>4</sup>

---

4. Ibid p. 130

En síntesis, los objetivos centrales de la política de vivienda según el plan, implican acciones de la economía en la política social, legal -administrativo y medio ambiente, todo, lo cual iría a conformar un sólo eslabón que une los diferentes aspectos de la estrategia global del plan de Desarrollo con la construcción de 400.000 viviendas con una inversión de 515 mil millones de pesos a nivel Nacional.

/fué aquí en el Atlántico donde con mayor intensidad se adelantó a su primera etapa el programa de vivienda y en donde en términos relativos mayor cantidad de vivienda se construyó, ya que ofrecía las mejores posibilidades de construcción, firmandose los primeros contratos y en donde se realizaron las primeras adjudicaciones tanto por el sector público como por el sector privado; varios factores ayudaron para que la situación anterior se presentara : había limitaciones geográficas para la colocación de la inversión y las CAVS tuvieron que incrementar sus esfuerzos en provincias.<sup>5</sup>

---

5. GIRAKLDO, I. Fabio. La Cartera Morosa del Plan de vivienda en Barranquilla. Camacol Barranquilla, Marzo 1986 p.p.26-27.

Barranquilla fué la ciudad escogida; adicionalmente al cumplimiento del 25% de la inversión en vivienda de menos de 1.300 UPAC, que se contabilizaba por la inversión en todo el territorio Nacional, se concentró en la ciudad, en razón de que Barranquilla tenía una gran cantidad de tierra apta para la construcción de vivienda popular; todos estos elementos contribuyeron a que en Barranquilla se construyera el mayor volumen de vivienda popular y por supuesto a que aquí fuera donde inicialmente se detectaran los primeros problemas volumenes de cartera morosa.

0.5.2.2 La vivienda como bien de consumo o de capital. La capacidad de un país con relaciones capitalistas para atender las necesidades de alojamiento de su población, y en consecuencia el mayor o menor déficit habitacional, depende de cuantas personas puedan comprar vivienda propia y cuántas personas logren subsidiar = los gobiernos, lo cual queda supeditado al nivel de desarrollo de la sociedad, a su grado de industrialización de sus niveles de empleo o desempleo, a la remuneración del trabajo.

En nuestro derecho positivo no existen normas jurídicas que reconozcan y protegen la vivienda como un derecho

en un marco constitucional, a la luz de los artículos 23 y 24 sólo se protege al domicilio como sinónimo de habitación, este mismo derecho también se encuentra protección de los artículos 870 y 874 del código civil, y en los artículos 284 y 287 del código penal.

De la misma manera, en nuestro sistema capitalista no existe en la teoría económica una identificación completa en cuanto a cómo se toma la vivienda, si como un bien de consumo durable o como un bien de capital; si se ve como una inversión existe una determinante en la cual su adquisición no va a depender de los niveles de ingreso, sino de las expectativas que tenga el que adquiere una vivienda, del rendimiento que ella va a darle en el largo plazo por la valorización, no de la vivienda misma, sino de la renta del suelo.

Desde el punto de vista del que adquiere la vivienda, éste es un bien que se paga a largo plazo dado, la magnitud del precio, existiendo además, los inversionistas que aseguran el capital o parte de éste mediante la exigencia al comprador de respectivas cuotas iniciales, entrando en cuestión como se garantiza entonces esa cuota inicial.

Una de las maneras de garantizar esta cuota inicial es a través del ahorro, de aquellas personas que tienen capacidad de ahorrar o de ahorro voluntario, ahorro del que se acumulan cesantías, por medio de transferencias y más que todo ahorros de aquellas personas que son fruto de la poca destinación de los ingresos hacia el consumo.

Desde el punto de vista del que construye, se considera que existen dos (2) maneras de financiación, las veremos y van a estar presentadas por el capital inicial que puede ser por dos (2) vías:

Primero: El capital que tiene el capitalista o el asalariado, y la parte del capital que tiene y recibe por la vía de la cuota inicial; al no ser suficiente estos recursos para la financiación de los proyectos de viviendas, se tiene que recurrir a recursos externos; externos por estar fuera de la empresa como tal, recursos que provienen de otras fuentes distintas a la generación intercambiaria. En nuestro caso, recurrir al crédito, apreciando otro elemento como el de pagar un costo por el dinero, es decir, una tasa de interés.

La mayor parte de los ahorros que se canalizan para fi

nanciar proyectos de inversión de viviendas, son ahorros que provienen de las familias, al producirse la vivienda y la persona adquirir esa vivienda, ésta es la valorizará en el largo plazo, y no es justo que el que cede sus ahorros, el que cede su liquidez para que se financien esas viviendas, vaya a recibir una tasa de interés que no garanticen, por lo menos, la desvalorización del dinero más un incentivo; aparece la teoría de la indización como modo de dinero caro, moldeando el comportamiento de los demandantes, y que en Colombia asume las formas particulares de las UPAC.

La razón principal por la que los bienes de capital se mantienen escasos, es porque el tipo de interés del dinero ofrece una alternativa a los poseedores de riquezas, que es más resumida y remunerativa que el rendimiento proporcional de los bienes de capital nuevamente creados el tipo de interés por el dinero es una especie de monopolio institucional, que conduce a una escasez artificial de los bienes de capital; el trabajo operando en un medio de técnicas recursos naturales y bienes producidos por trabajo anterior, es capaz de hacer menos escasos los bienes de capital.<sup>6</sup>

---

6. DUDLEY, Dillar. La teoría económica de Jhon Maynar Keynes, Trad. por José Diat García. aguilar, Madrid, 1977. p.55

0.5.2.3 El problema de la vivienda. El problema de la vivienda en el Departamento del Atlántico, se inscribe dentro del contexto general de la crisis de vivienda que afecta al pueblo colombiano. y de los países latinoamericanos debido a que este problema no es nuevo en el mundo, lo han padecido las clases menos favorecidas desde inicio del mismo proceso que condujo a la aparición de la propiedad privada y los medios de producción.

En el Departamento del Atlántico y en especial, en el área metropolitana de Barranquilla, el problema de la vivienda ha alcanzado niveles críticos, en donde miles de familias se ven afectadas por esta situación, no pueden adquirir una vivienda digna de acuerdo con sus condiciones económico-social ya que los ingresos reales, no se comparan ante los altos costos de la vivienda.

"El comportamiento de las condiciones de habitación ha hecho que desde 1960, prácticamente en cada legislación el Congreso discute proyectos llamados "Reforma Urbana" todo se fundamenta en un famoso artículo constitucional, de hacer que la propiedad cumpla su función social".<sup>7</sup>

---

7. Ibid p. 55.

El problema de la vivienda es de orden estructural, ligado conjuntamente a los bajos niveles de ingreso, de la mayoría de los trabajadores de nuestro país tenencia y renta, de suelo urbano, a las asignaciones de recursos financieros para las instituciones estatales que construyeron viviendas en Colombia.

La crisis de vivienda ha constituido en los últimos tiempos uno de los más graves problemas que afectan, nuestro país en su sistema económico y social; los flujos migratorios campo ciudad, contribuyeron a la aceleración del proceso de urbanización de las ciudades.

En Colombia, particularmente en el Departamento del Atlántico se ha especulado con el valor de la renta del suelo, donde el "terrateniendo urbano", lo único que interesa son los altos niveles de utilidad, al vender lotes para urbanizar, en detrimento de los ingresos, siendo Barranquilla una de las ciudades de mayor crecimiento urbanístico.

Esta situación se encuentra también ligada a la problemática de los servicios públicos de las localidades (Municipios) y corregimientos), que contribuyen como factor determinante a agudizar la problemática de la vivienda.

el gran volumen de construcción en Barranquilla, se realizó en dos (2) años, y la necesidad de adjudicar masivamente dificultó enormemente el proceso de selección de propuestas; es de anotar que la distribución espacial y la urbanización de la vivienda, el delimitamiento de las calles, la ubicación y diseño de la vivienda lleva implícito el crecimiento de las ciudades que para nuestro caso es desbordante, de tal manera que nuestro departamento y para el caso de Barranquilla, está creciendo sin tener en cuenta la más mínimas normas de planificación urbana, añadida a esto las invasiones de tierra por parte de quienes requieren de una vivienda debido al déficit por el que atraviesa ese sector, teniendo como punto de partida BAJOS niveles de ingresos, altos costos de producción.

El sistema de adjudicación masiva y el gran desconocimiento por parte de algunos administradores locales sobre el mercado de la vivienda popular, hicieron que las CAVS utilizaran filtros muy precarios en la selección de los adjudicatarios de las viviendas; los procedimientos utilizados en Barranquilla para la adjudicación de este tipo de vivienda, fueron similares a los utilizados para la entrega de la vivienda costosa; se presentó una gran improvidencia en su improvisación de los mecanismos administrativos de las CAVS, y allí también

se pueden encontrar elementos adicionales para explicar la mora.

5.2.4 Factores determinantes en la agudización del problema. El problema central de la agudización de la crisis de la vivienda que padecen los sectores populares, puede resumirse en lo siguiente: la baja capacidad de poder adquisitivo de los trabajadores que son el potencial de compradores de vivienda, para tal caso Camacol señala: "Hoy día es ampliamente conocido cómo la caída del ingreso real ha traído dificultades para que las familias puedan cumplir con el pago de las cuotas mensuales, situación que se ha presentado y se presentará en un futuro en los estratos bajos de la población pues allí la demanda efectiva de vivienda popular es muy baja en razón de que en estos estratos los ingresos son igualmente bajos.

La crisis de la vivienda tiene que ver también con la asignación de crédito, desde el punto de vista de proporcionar viviendas a la clase más pobre, el quit del problema se haya en la escasez de la demanda real ya que el desempleo reduce la demanda; la demanda de vivienda es tanto para poseerlas como para arrendarla las demandas para cada tipo de vivienda son función, especialmente de los precios relativos representados por

los costos y por razón del monto de las cuotas mensuales.

La tasa de interés es muy importante si se quiere que la construcción de viviendas se convierta en un sector líder, ya que éste sector es el que mayor impacto tiene sobre los ingresos de los sectores populares.

Lograr que los pagos mensuales estén dentro de los alcances de las gentes más pobres sin cuotas con subsidios sustanciales significa en efecto la construcción de casas muy pequeñas, localizadas en sitios inadecuados, y alejados de los sitios de trabajo.

Así mismo, amaneza la viabilidad de un sistema de ahorro privado y lleva a que éste sea menos atractivo; el problema de la gente más pobre no es solamente de vivienda sino de pobreza o de ingresos inadecuados para proporcionarle un aceptable nivel de vida general.

Mientras que en nuestro país de la distribución del ingreso sea tan injusta y desigual, la solución al problema de la vivienda está lejos de ser una realidad concreta, de igual manera, la industria de la construcción no puede ser entendida ni analizada al margen del contexto social, y por eso su futuro depen

de, sobre todo, de cuanto logre hacer el país para redistribuir bien el ingreso.

## 0.6 MEDIOS DE TRABAJO PARA LA INVESTIGACION SOCIAL

0.6.1 Metodología del Estudio. Entendida ésta, como los pasos lógicos en la particularidad de nuestro objeto de estudio para llegar a conclusiones o generalidades.

Para tal caso implantaremos las recomendaciones sugeridas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas - ICONTEC-, en especial a lo que respecta al área de las Ciencias en estudio.

0.6.2 Tipo de Estudio. Dada la naturaleza de nuestro objeto de estudio y la necesidad de realizar estudios sistemáticos, análisis e interpretación de los hechos, sucesos, procesos reales que se dan en el presente, fundamentándose en el pasado para lograr una proyección futura, a fin de determinar las verdades o comportamiento sobre tales hechos o sucesos, nuestro tipo de estudio será de naturaleza descriptiva.

0.6.3 Método. Teniendo en cuenta que el problema del

método es de naturaleza filosófica, es decir, la concepción del mundo que se tenga como investigador, utilizaremos el proceso de análisis y síntesis que consiste en determinar las características del todo a través de una descomposición de sus partes, a fin de determinar su dinámica y sus relaciones de correspondencia; el proceso de síntesis serán las conclusiones una vez determinemos las contradicciones inherentes que se presenten en el proceso de análisis.

#### 0.6.4 Técnicas de Investigación.

0.6.4.1 Técnicas Documentales. Hacen parte de nuestra técnica de documentación libros, revistas, folletos, entrevistas dirigidas, grabaciones, visitas a entidades y observación directa, participantes como talleres comunales.

## 1. REFORMA URBANA

### 1.1. RENOVACION URBANA

Los multiples tres variados contenidos en los proyectos de ley que, con o sin la denominacion de reforma urbana si han presentado a la Constitucion del Congreso en los ultimos 29 anos apoyan la tesis del desconocimiento de la ciudad en efecto, si desde el Gobierno y el Congreso los autores han propuesto tan diferentes soluciones es el sintoma de que no existe un criterio definido de lo que se busca.

El vertiginoso aumento del deficit de vivienda, el empobrecimiento de las condiciones de habitacion de millones de colombianos, el absurdo economico que aun en el capitalismo significa privacion sobre la tierra y otros factores colaterales han hecho que, desde 1960 practicamente cada legislatura del Congreso discuta proyectos de "Reforma Urbana", generalente tendientes a facilitarles temas al I.C.T. (hoy INURBE), bien sea por su propia iniciativa o la del Presidente de la Republica.

Cada uno es recibido con titulares en la primera pagina de los diarios y su inevitable fracaso resenado en posiciones secundarias; todo se fundamenta en el articulo constitucional de "hacer que la propiedad cumpla con su funcion social; y ese mismo argumento los entierra; se deduce entonces del analisis de ellos:

- La mayoria fueron un intento de formular una politica de vivienda o de tierras para vivienda.

- Segun trataron los asuntos urbanos en forma mas global atacando las consecuencias y dejando intactas las causas.

- Otros buscaron reformar los mecanismos de la planeacion, para que a traves de ella se gestaran las soluciones urbanas.

- Ninguna pretendia modificar la estructura de la organizacion del Estado, para adecuarlo a un pais; a un pais urbano, solo uno abarco el espacio urbano-regional.

Es decir, todos trataron los asuntos urbanos sin la debida relacion con los agrarios, como si fueran situaciones excluyentes y no complementarias.

Por lo escandaloso que resulta la propiedad privada sobre

la tierra urbana, su "funcion social" se cumple sin apelaciones. En un pais como Colombia, la propiedad solo tiene una funcion que cumplir: asegurar la explotacion y opresion de las mayorias y en ese papel, cuyo salvaguardo es periodicamente encomendado a algun personaje de cupula oligarquica y aun parlamento de grandes burgueses, terratenientes o arribistas, no puede ser modificado con apelaciones al sentido comun y a las necesidades de un pais.

Donde la miseria, el desempleo, el establecimiento productivo y los demas procedimientos nacionales tienen origen en la gran propiedad privada, cualquier intervencion estatal en la absoluta libertad del gran propietario sobre sus predios -aun cuando se le pague una indemnizacion- sienta un precedente peligroso que pone en entredicho el mantenimiento de toda la propiedad privada monopolista sobre los medios de produccion y como tal es rapidamente descontada.

Lo anterior esta ubicado a que, en lo fundamental, el monopolio del suelo no solo ha significado un obstaculo para el enriquecimiento de la gran burguesia constructora sino que se ha convertido en la fuente principal de su lucro. Mientras la gran propiedad siempre permanece en poder de los terratenientes semif feudales practicamente

excluida de la acción penal. No ocurre igual con la teoría urbana, si bien existen contradicciones entre propietarios del suelo y firmas constructoras, estas contradicciones se ha resuelto por lo general a favor de la burguesía y edificadora, sin necesidad de que haya mediado una ley de la reforma urbana.

Múltiples mecanismos de todo orden, colocan en manos de los monopolios de la construcción las mejores fajas de terreno de la periferia de las ciudades y presionan el abastecimiento de predios para las empresas grandes y pequeñas que edifican en las áreas centrales. Las nuevas vías y gravámenes de valorización, el impuesto predial y la extensión de las redes de los servicios públicos, los planes de ordenamiento y de renovación urbana y hasta el simple aumento de la renta del suelo hacen por lo común la tierra entre al mercado, bien por la adquirieren los constructores o porque sus propietarios se asocian con estos para edificar en ella.

De otra parte, la mayoría de los globos de terreno que rodean las urbes pertenezcan a las grandes firmas constructoras prueba en que en este caso el monopolio se ha convertido en una pieza clave para la acumulación del capital.

Las "lotes de engorde" que con propiedad de la alta burguesía edificadora no pueda entenderse como una exclusión general de esos predios del mercado de la tierra, sino como una simple espera para la obtención de mayores rentas, incluso la contradicción de los grandes y pequeños capitales que requieren terrenos en los centros de las ciudades termina resolviéndose a favor de estos industriales, así deben ceder parte de la plusvalía en rentas del suelo y hacer esfuerzos por conseguir las rentas diferenciales que permiten las construcciones en altura.

Por otro lado, cuando son las necesidades oligárquicas las que exigen expropiaciones, estos se hacen sin que medien "reformas urbanas", como lo demuestran las que se hacen para construir nuevas vías y una expropiación poco conocida pero bastante significativa que ocurrió en el centro de Bogotá días después del 9 de abril.

De acuerdo con el decreto 1370 del 28 del mismo mes de 1948, "el Gobierno procederá inmediatamente a ocupar los edificios existentes por la amenaza comprendida entre la cra séptima y octava y entre las calles séptimas y octava", el Personero Municipal se encargará de la compra y expropiación y las personas que ocupen las casas o los locales de la manzana indicada procederan a desocupar los.

El fenómeno de la renta del suelo ha sido tácticamente

reconocido por la Legislación Colombiana desde la ley 23 de 1921, y más concretamente en la ley 1ª de 1943, que creó el sistema de valorización. Este a su turno, tiene su fundamento teórico en que las obras públicas "valorizan" los predios de los particulares. Sin embargo, hay que aclarar que la valorización de los inmuebles, originada por las obras del Estado o por la simple constitución de las edificaciones privadas, no produce las mismas consecuencias sobre la vivienda si esta se tiene como un bien, se usó como negocio, o si es pobre o rico. Quien tiene la vivienda para vivir en ella, como bien se uso, la valorización del predio y el impuesto de valorización le significa el aumento de sus tribuciones al Estado, el encarecimiento de los servicios públicos, y por su puesto, el recorte de sus gastos en otras necesidades, las que lo obliga en muchos casos a la venta forzada de sus viviendas.

Se podrá plantear que quien vende su propiedad afectada por un gravámen de valorización, lo hará por suma superior a lo que vendiera, si no se hubiera hecho la obra que generó el impuesto. Esto puede ser cierto, pero para quien la edificación es su casa de habitación, venderla significa tener que adquirir otra que, si es de menor precio será necesariamente de inferior calidad y, si es de igual costo, tendrá los mismos gravámenes de valor

zación impuestos y precios de los servicios públicos.

El ciudadano que posee una vivienda para usarla, la valoriza en el mejor de los casos. Por el contrario, en aquellos para quienes la edificación o la tierra es el objeto de su especulación trasladan los gravámenes al inquilino cuando arriendan o los cobran capitalizando cuando venden, y así por la obra estatal permitió mayores inversiones privadas en el entorno de su propiedad, también esos dineros invertidos aumentarán su renta del suelo.

Mercancá aparte merece la "renovación urbana" de los centros históricos de las ciudades y de ciertos puntos y zonas que por su estratégica ubicación se convierten en atractivos para las empresas edificadoras.

Generalmente, dos tipos de áreas sufren las renovaciones: unos, antiguos barrios de las capas adineradas que al ser abandonados por estas se van convirtiendo en habitaciones de trabajadores y menesteres que, para poder pagar los alquileres que le exigen, tienen que amontonar una familia por cada habitación y compartir los servicios con otros que los acompañan en su pobreza; y otros, espacios que desde siempre fueron residencia de capos.

de la pequeña burguesía o del pueblo y que al constituirse estaban situados en las afuera de la ciudad, pero que luego con el crecimiento urbano quedaron en áreas centrales. También puede la renovación lesionar a barrios enteros no centrales al cruzarlos con avenidas estratégicamente diseñadas.

El crecimiento de las ciudades y el alto precio que alcanzan los terrenos en el centro hacen que en ciertos momentos ni el más escandaloso aumento de alquileres ni el desmedido hacinamiento humano alcancen para pagarles a los propietarios de las edificaciones las rentas del suelo que le correspondan, y es entonces cuando las autoridades descubren las llamadas "zonas negras" en que se convirtieron esos barrios. Empiezan las campañas orientadas a convencer a la ciudadanía de los gravísimos peligros de todo tipo que encierran a esas habitaciones y callejuelas delgadas y miserables, con lo cual se prepara a la opinión pública para que respalde una "renovación urbana" que salve esos compatriotas de moradas tan insorportables que escandalizan a la sociedad. Los tugurios desaparecen, los antros de descomposición también, y la burguesía reclama para sí el mérito de haber liberado de tamaño y degradación a quienes ocupaban la "zona negra" y haberle ofrecido a la ciudad un nuevo sector atractivo o por lo menos presentable.

Pero como no se modifican las causas que generan esas condiciones de vida la "renovación" de un sector se inicia o consolida la degradación de otro a menudo o pocas cuadras del anterior.

La "renovación urbana" en síntesis, es una de las más desisivas "soluciones" burguesas al problema de la vivienda, solo que, como afirma Engels "Todos esos focos de epidemia, esos agujeros y sótanos inmundos en los cuales el modo de producción capitalista encierra a nuestro obrero noche tras noche, no son liquidados sino, solamente... desplazados.

## 1.2. ANTECEDENTES DE LA REFORMA URBANA

Como se ha venido planteando, no ha existido nunca un criterio definido de lo que se busca. La ley del techo del M.R.L., buscó renovar el centro de las ciudades con edificios multifamiliares dotados con los servicios comunales pero entregarlas en arrendamiento. Como instrumentos la agilización de los procedimientos de de la expropiación y la creación del banco de vivienda.

De otra parte, la reforma tributaria de 1960 castigaba los terrenos urbanizables sin urbanizar con altas tarifas al impuesto predial, vigente hasta 1974, sin que ningún

municipio lo reglamentará. La ley orgánica del desarrollo municipal, la Planeación Nacional en 1961, estaba orientado al darle disciplina el poder suficiente de apoyo al Gobierno local para el tratamiento de los asuntos urbanos.

La Operación Colombia propuesta por el profesor Lauchlin Currie en 1962, jamás llegó al Congreso ni se tomó como un proyecto de reforma urbana. Sin embargo, de haberse adoptado se habría modificado sustancialmente la vida de los ciudadanos.

La reforma social urbana de la dirección liberal, entre 1964 y 1966. expresaba como objeto de transformación de los inquilinos en propietarios para su complemento con medidas tales como:

- 1º La creación del Consejo Nacional de Vivienda, la agilización de los procedimientos de expropiación, la prohibición de construir viviendas suntuarias y la creación de otro bando de la vivienda.

El primer intento por abarcar un número de aspectos, fue el proyecto elaborado por el Comité operativo nombrado por el presidente Lleras en 1967, algunas de sus iniciativas se incorporaran a otras disposiciones o en la reforma constitucional de 1968, y con el resto, el Ministro Gómez

Otálora presentó el proyecto de ley sobre vivienda y desarrollo urbano en 1969; entre los instrumentos más importantes están:

- 1º Oficializar el B.C.H.
- Le otorga al I.C.T. el carácter de entidad ejecutora de la política de vivienda.
- Autoriza la creación de asociaciones neutralistas de ahorro y préstamo.
- Ofrece el apoyo nacional a los municipios para la ordenancia del desarrollo urbano.
- Reglamenta la organización de las áreas metropolitanas y de las sociaciones de municipios.
- Autoriza a los bancos comerciales para otorgar crédito para obras de urbanización.
- Autorizar a las cajas de ahorro para establecer sistemas de crédito contractual.
- Ampliar la contribución de valorización.
- Sustituye la congelación de arrendamiento por el control

- Agiliza los procedimientos de expropiación.
- Autoriza la emisión de bonos.

La reforma urbana integral del doctor Mariano Ospina Hernandez, presentada inicialmente en 1970, y reiterada en los años siguientes, con las modificaciones del ponente Senador Jorge Perico Cárdenas, se convierte en la ley 61 de 1978, "Orgánica del Desarrollo Urbano".

Toma como marco de la reforma la planeación municipal y crea dos tipos de instrumentos:

- De estímulos y coersitivos, como estímulo; establece subsidios y créditos para la formación y aplicación de la planeación, autoriza la reestructuración del B.C.H. del I.C.T. creó el Fondo Hipotecario Nacional, actualizó los mismos sobre propiedad horizontal y por último reforma el régimen de registro de instrumentos públicos.

Ahora bien, en cuanto a los instrumentos públicos coersitivos, aumenta la tarifa de impuesto predial para terrenos acuosos, amplía los motivos de utilidad pública y agiliza los agradecimientos de expropiación.

En ese mismo año, la Cámara, el Ministro de Desarrollo

4

Jorge Valencia Jaramillo, presentó por primera vez su proyecto, el cual, con las actuales modificaciones una vez como Congresista y otras por intermedio del Nuevo Liberalismo, siguió presentando sin éxito hasta 1985.

Con el criterio multimatemático de su antecesor el Ministerio, el proyecto contempla aspectos como los siguientes:

- 1º Crea el Consejo Nacional de la Reforma Urbana.
- 2º Transforma el ICT en el organismo ejecutor de la reforma.
- 3º Establece los intereses forzosos de las cajas de compensación familiar con destino a la vivienda.
- 4º Crea el impuesto de desarrollo para terrenos ociosos.
- 5º Autoriza la emisión de bonos.
- 6º Prohíbe la construcción de vivienda de más de 250 metros cuadrados.
- 7º Reglamenta los procedimientos para expropiación, renovación urbana y tratamientos de las zonas de expansión de las ciudades.

8º Sustituye la congelación de los arrendamientos por el control y por último faculta al Presidente de la República para crear un sistema de ahorro y préstamo para vivienda en los bancos comerciales, establecer un mercado secundario de hipotecas, reformar el régimen de la propiedad horizontal y expedir normas sobre contratos de arrendamientos.

En 1962, al contrario de los anteriores Ministros de Desarrollo Económico, Hernando Agudelo Villa presentó un Estatuto Urbano más corto en su articulado y restringido el número de aspectos tratados, aclarando que el programa de gobierno incluido en las cuatro estrategias contenían los demás aspectos para haberle dado a la construcción de vivienda el carácter de sector líder del desarrollo.

Entre sus disposiciones están:

- Definir los instrumentos mínimos que deben tener los planes de desarrollo urbano.
- Establecer las zonas de reserva para la expansión urbana
- Reglamenta los procedimientos, para la renovación urbana por iniciativa de los propietarios.

9o. Sustituye la congelación de los arrendamientos por el control y por último, faculta al Presidente de la República para crear un sistema de ahorro y préstamos para vivienda en los bancos comerciales, establecer un mercado secundario de hipotecas, reformar el régimen de la propiedad horizontal y expedir normas de la propiedad horizontal y expedir normas sobre contratos de arrendamiento.

En 1972, al contrario de los anteriores Ministros de Desarrollo Económico, Hernando Agudelo Villa, presentó un Estatuto Urbano más corto en su articulado y restringido en el número de aspectos tratados, aclarando que el programa de Gobierno incluido en las cuatro estrategias contrarias a los demás aspectos por haber dado a la construcción de vivienda el carácter de sector líder del desarrollo.

Entre sus disposiciones estan:

- 1o. Definir los instrumentos mínimos que deben tener los planes de desarrollo urbano
- 2o. Establecer las zonas de reserva para la expansión urbana.
- 3o. Reglamenta los procedimientos para la renovación

urbana por iniciativa de los propietarios.

4o. Agiliza los procedimientos para la expropiación urbana

5o. Restructura al Congreso Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano.

6o. Le otorga el I.C.T. al carácter de órgano central del sistema financiero de desarrollo urbano.

7o. Amplia las atribuciones del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano.

8o. Autoriza la emisión de bonos.

En 1973, el Ministro Sojo Zambrano volvió a presentarlo y tampoco tuvo éxito.

En el año de 1975 el Senador Perico Cardenas, como ponente del proyecto que venía proponiendo el Senador Ospina Hernandez, presentó un pliego de modificaciones que logró aprobarse y hacer tránsito a la Cámara, en la cual fue también aprobado en 1978 como la ley 61. El pliego transformó el proyecto que venía proponiendo el Senador Ospina Hernandez, presentó un pliego de modificaciones que logró aprobarse y hacer tránsito a la cámara, en

la cual que tambien aprobado en 1978 como la ley 61. El pliego transformó el proyecto en una ley de facultades el gobierno sumamente detallado en cuanto a los aspectos y con una estructura muy racional, porque agrupo los temas en cuatro artículos:

Primero: Contiene todo los aspectos relacionados con el control público de los usos del suelo urbano.

Segundo: Lo que se relaciona con el control público de los usos del suelo urbano; el segundo lo que se relaciona con la planeación; el tercero aquellos que tienen que ver con la intervención del Estado en la construcción, la producción y venta de materiales y de viviendas.

Cuarto: se refiere a la modificación del régimen municipal.

Lamentablemente durante los debates se desarticuló el proyecto y se introdujeron impresiones que propiciaron la demanda de la ley y la declaratoria de inexecutable de algunas de sus disposiciones.

La demora en aprobarla, (1975,1978) se debió a la iniciativa del presidente para convocar a una "pequeña constituyente" que reformaría entre otros el régimen territorial.

pación de los propietarios.

7o. Crea los gravámenes.

8o. Establecer la intervención en la industria de materias.

9o. Ampliar las atribuciones de la superintendencia bancaria en la vigilancia de las urbanizaciones y la construcción de vivienda.

De la ley orgánica del desarrollo urbano (ley 61 /78) quedaron exequibles unas pocas disposiciones y con base en ello se expedieron el decreto 3104 de 1979 sobre áreas metropolitanas, el 2610 del mismo año sobre la vigilancia de la Superintendencia Bancaria y el 1306 de 1980 sobre planes integrales de desarrollo municipal. El gobierno dejó perder una de las autorizaciones declaradas exequible relativa a un viejo anhelo de muchos de los proyectos al no expedir el decreto respectivo. La reforma del B.C.C. y del I.C.T.

### 1.3. SEGUNDA ETAPA DEL PROCESO

Después de un breve lapso se reinicia el proceso en dos direcciones diferentes. De un lado, una serie de disposi

ciones entre las cuales estan las denominadas de la descentralización y de otro los intentos por legislar en un aspecto que fue una constante de los proyectos anteriores la compra venta y expropiación de un inmueble.

A pesar de la importancia de las disposiciones sobre las descentralización y su efecto sobre las ciudades, nunca se les identificó con la reforma urbana. Entre ellas estan: la ley 14 de 1983 que le otorga recurso a las entidades territoriales; la ley 16 de 1985, sobre propiedad horizontal, la ley 56 del mismo año, sobre arrendamientos, la ley 130 también de 1985, sobre el fondo de vivienda obrera, la ley 11 de 1986 y su decreto reglamentario 13733, con importantes reformas al régimen municipal, la ley 12 de 1986, de aumento de la sesion del IVA y la autorizaciones al Presidente de la República para delegar funciones en los municipios y transformaciones en entidades nacionales (decreto 70 a 80 de 1987), y el acto legislativo número uno de 1986 sobre la elección popular de los alcaldes por el voto directo de los ciudadanos y la consulta o plebiscito municipal.

En los años de 1982 y 1983, los Ministros de Desarrollo económico Roberto Gerlein, y Rodrigo Marin respectivamente, presentaron al Congreso proyectos de ley sobre la compraventa y expropiación de inmuebles. Entre 1984

y 1987 compitieron en el Congreso varios proyectos de muy diferente orientación y contenido, como a continuación se expondran.

1o. Del senador Edmundo López Gómez "Por el cual se declara la utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles urbanos y se autoriza extinguir el dominio en alguna cosa".

2o. Del frente unido y la Unión Patriótica, " por el cual se establecen las normas básicas para una reforma urbana ". Renace en este proyecto la variedad temática al tratar aparte del suelo urbano aspecto relacionado con la vivienda, la población, el financiamiento y la participación ciudadana en alguno de los organismos municipales.

3o. Del representante Javier Garcia Bejarano "por el cual se establece una normatividad especial sobre utilización de predios en la zona de influencia directa y refleja de las ciudades".

4o. Del Nuevo Liberalismo "sobre reforma urbana" con la misma orientación y contenido de los presentado en y contenido de los presentados en años anteriores Minis

por Jorge Valencia Jaramillo miembro de este grupo político y anteriormente Ministro, Representante y Senador.

5o. Con diferentes denominaciones, los ministros Miguel Merino Gordillo, Fuad Char y Carlos Arturo Marulanda, presentaron proyectos inicialmente de compraventa y explotación de inmuebles y al final con los apartes de los ponentes Ernesto Samper y Aurelio Iragoni, de la opinión pública en numerosos debates y de los autores de los demás proyectos que complementado hasta convertirse en ley 9a de 1989 por el cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

No obstante, el título y el contenido de esta ley, se le conoce como la de reforma urbana y voceros oficiales han repelido que es el único logro en los últimos 30 años del análisis del proceso desde la ley del techo, se concluye que la ley 61 de 1978 y las tres decretos expedidos en desarrollo de ella, fueron en primer logro dentro de los proyectos que se denominaron de reforma urbana, así sus títulos fueron diferentes. De otra parte, por lo menos 20 iniciativas fallidos proyectos, se hicieron realidad por medio de leyes separadas o fuera adoptado por las entidades empleando procedimientos internos.

Entre los mas importantes podrian mencionarse:

1o. Reforma de los regimenes de arrendamiento de la propiedad horizontal y del sistema de registro de instrumentos públicos.

2o. Aunque inoperante, está vigente el Consejo Superior de Vivienda y Desarrollo Urbano en el Ministerio de Desarrollo Económico, salvo que se hubiera excluido en la reciente reestructuración.

3o. Castigo a los terrenos ociosos diferente de la extincion del derecho de dominio consagrado en la ley 9a.

4o. Reglamentación de las asociaciones de municipios.

5o. No obstante, que no se ha creado ninguna, esta urgente la reglamentación para las asociaciones mutualista de ahorro y préstamo.

6o. Oficialización del B.C.CH., reformas al I.C.T.

7o. Apoyo financiero para la elaboración de los planes de desarrollo municipal a través de FONADE.

8o. Apoyo financiero para la ejecución de las obras por

el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano.

9o Ampliación de la contribución de valorización a obras ejecutadas por otras entidades de desarrollo público.

10. Inversiones forzosas para la vivienda.

11. Mercado secundario de hipotecas con la modalidad de cédulas de inversión del B.C.CH.

12. Nuevos instrumentos de capacitación de recursos para la vivienda.

13. Reglamentación de las zonas de reserva para la expansión urbana.

14. Regionalización del país.

15. Aumento de las densidades urbanas y disminución del área de vivienda y por último, aumento sustancial del número de viviendas construidas anualmente.

## 2. LEY 9a DE ENERO 11 DE 1989

La Ley 9a de 1987 es entonces, como se ha venido diciendo, la culminación de un prodeso y el comienzo de otro que no debe seguir llamándose de reforma urbana, debido a que este término insinúa cambio temporal para continuar con ciudades mejores. De ahora en adelante debería llamarse "de la política urbana", que necesariamente requiere el cambio de instrumento, ya que las ciudades, por naturaleza son dinámicas en función de la variabilidad de la sociedad y de la economía.

Entonces, sin entrar en detalles, nos referimos al contenido, al alcance y a los efectos que se esperan de la ley 9a de 1989 de enero 11, por el cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal y otras disposiciones.

### 2.1. PLANIFICACION DEL DESARROLLO MUNICIPAL

#### ARTICULO 1o.

El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Regimen Municipal), quedara asi:

"Con el objeto de lograr condiciones optimas para el desarrollo de las ciudades y sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con la poblacion mayor de cien mil habitantes, incluyento al Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia Especial de San Andres y Providencia y las áreas metropolitanas, deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional".

"Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil habitantes deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34".

"En las áreas metropolitanas del Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que con competencia de las respectivas áreas".

INCISO TRANSITORIO. Continuarán vigente los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planos Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente Capítulo dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de la presente ley. Donde no existiere el Plan de Desarrollo Simplificado o donde hubiere necesidad de acuerdo, los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de plan o de sus adecuaciones a consideración del respectivo concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro del mismo término anterior.

#### ARTICULO 2o.

El artículo 34 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

Los Planes de Desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1o. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas.

2o. Un plan vial, de servicios públicos y de obras públicas.

3o Un programa de inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministros de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial.

4o. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes.

5o. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar las zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y desarrollar zonas afectadas con procesos de deterioro económico, social y físico y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado.

6o. Un plan para la conformación, incorporación, regula

ción y conservación de los inmuebles constitutivos del espacio público para cada ciudad. En dicho plan se incluirá el inventario actualizado y gráfico del espacio público referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

7o. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53, y 58 cuando sean aplicables, del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la ley 9a de 1979 (Código Sanitario Nacional).

8o. Los demás que determinen los concejos, las juntas metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes.

PARAGRAFO. Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo podrán establecerse en uno o en varios acuerdos. Los planes de desarrollo de los municipios con población superior a cien mil habitantes contendrán como mínimo los elementos constitutivos contemplados en los numerales 1, 2, 3, y 4, del presente artículo.

ARTICULO 3o. El artículo 35 del Decreto-ley 1333 de 1986

(Código de Régimen Municipal) quedará así:

" Los alcaldes municipales o metropolitanos, del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andres, deberán presentar proyectos de acuerdos sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los Concejos Municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andres, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre del primer año de sesiones del respectivo concejo.

Los concejos y el consejo intendencial crearán una Comisión del Plan, elegida por el sistema del cuociente electoral encargada de presentar el informe para el primer debate de rigor a dichos proyectos y de vigilar su ejecución. Esta comisión estará integrada por no más de la mitad de miembros de la corporación y se podrá reunir, conforme al reglamento del respectivo concejo o consejo intendencial, con anterioridad a los distintos períodos de sesiones ordinarias.

Si el proyecto no recibe consideración, aprobándolo o modificándolo en los tres debates reglamentarios durante el período anual de sesiones ordinarias, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán poner en vigencia el proyecto presentado por ellos, mediante

decreto con fuerza de acuerdo, siempre y cuando dichos proyectos se hubieran presentado dentro del término previsto en el primer inciso".

Los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos concejos, Consejo Intendencial y juntas un informe anual pormenorizado sobre la evolución del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado.

PARAGRAFO TRANSITORIO. Los actuales alcaldes municipales o metropolitanos, es del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdo sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los concejos municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez días del mes de noviembre de 1989.

#### ARTICULO 4o.

Las oficinas departamentales, intendenciales y comisarías de planeación prestarán asesoría para la elaboración de planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente ley. En caso de que las entidades territoria

les obligadas a tenerlos no presenten sus planes en los términos de la presente ley, ellos serán elaborados por dichas oficinas y sometidos a consideración del respectivo concejo, junta metropolitana o Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia por conducto del alcalde, o del indente, quienes estarán obligados a hacer la respectiva presentación.

PARAGRAFO. También deberán elaborarlos las oficinas departamentales de planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal.

## 2.2. ESPACIO PUBLICO

### ARTICULO 5o.

Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva.

para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre vías, fuentes de agua, parques, plaza, zonas verdes, y similares, las necesarias para la instalación y uso de elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación de paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o disfrute colectivo.

ARTICULO 6o. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los consejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o del intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otras características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará

rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual, y libre tránsito.

#### ARTICULO 7o.

Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es

en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también se deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otro inmueble.

#### ARTICULO 8o.

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El cumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configurará la conducta prevista en el artículo 84 del

Código Penal de "fraude a la resolución judicial".

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil.

### 2.3. ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION.

#### ARTICULO 9o.

El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación del inmueble en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición y expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

#### ARTICULO 10.

Para efectos de decretar su expropiación y demás de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición

i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta.

j) Ejecución de obras públicas.

k) Provisión de espacios públicos urbanos.

l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico.

ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.

m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.

n) Ejecución de proyectos de urbanización de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo simplificados.

o) Ejecución de proyectos de integración y readaptación de tierras.

PARAGRAFO. Para los efectos de la presente ley, entiéndase se por área suburbana de la franja de transición determi

nada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

#### ARTICULO 11.

La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de ordenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente ley también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para efectos de la presente ley son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

ARTICULO 12

En aquellos lugares donde existía un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley y se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

En aquellos lugares donde existía un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andres certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o itendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

## ARTICULO 13

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante la enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. al oficio se anexara la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recursos o acción contencioso-administrativa.

El precio base de la negociación se fundamentara en el avaluo efectuado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. el termino para formular observaciones, al mismo empezara a correr a partir de la notificación de la oferta de compra. El avalúo tendrá un antelación máxima de seis meses respecto a la fecha de notificación de la oferta de compra.

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a mas tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse

la notificación personal, la orden de adquisición se notificara por edicto, el cual sera fijado dentro de los tres dias habiles siguientes al vencimiento del termino par ala notificación personal en un lugar visible al publico de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicacion del inmueble, y en la alcaldia del mismo sitio. El edicto sera desfijado despues de cinco dias habiles, termino durante el cual la entidad adquierente lo publicara en un periodico de amplia circulacion nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefonico, se enviara a todas las direcciones que alli aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que alli se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, segun las circunstancias. Tambien se enviara la direccion que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva.

El oficio que disponga la adquisicion sera inscrito por la entidad adquirente en el folio de matricula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco dias habiles siguientes a su modificacion. Los inmuebles asi afectados quedaran fuera del comercio a partir de la fecha de inscripcion y mientras subsista, ninguna autoridad podra

podra conceder licencia de construccion, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial y comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibicion seran nulos de pleno provecho.

#### ARTICULO 14.

Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demas condiciones de la oferta con el propietario, se celebrara un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa segun el caso. A la promesa de compraventa y la escritura de compraventa se acompanaran un folio de matricula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura publica de compraventa, esta se inscribira con prelación sobre cualquier otra inscripcion solicitada, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Publicos, previa cancelacion de la inscripcion a la cual se refiere el articulo 13. de la presente Ley.

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se afectuara en los terminos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligacion de transferir el dominio se acreditara mediante copia de la escritura publica de compraventa debidamente inscrita en el folio de matricula inmobiliaria

debidamente inscrita en el folio de matricula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenacion del inmueble, libre de todo gravamen o condicion, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

#### ARTICULO 15

El precio maximo de adquisicion sera el fijado Instituto "Agustin Codizzi" o por la entidad que cumpla sus funciones de conformidad con el articulo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, titulos-valores o bienes e inmuebles, sera convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. las condiciones minimas del pago del precio seran las previstas en el articulo 29.

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura publica de compraventa, la entidad adquirente debera simultaneamente una garantia bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dara accion de resolucion de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la via ejecutiva.

Facultese a los establecimientos bancarios para emitir

las garantías de que trata el inciso anterior.

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

#### ARTICULO 16

Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podran enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorizacion judicial ni remate en publica subasta. Siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar. En el caso de los menores y el personero municipal en el caso de los incapaces.

En el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, este autorizara la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del conyuge superstite que hubiere optado por gananciales y la falta de los anteriores, de la mayoria simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si

entre los herederos legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerira al visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personal municipal para los segundos. La entidad adquirente consignara el precio de venta en Certificados de Deposito a Termino en el Banco Popular. El precio reemplazara el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.

#### ARTICULO 17.

Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algun comprobante fiscal, el notario podra autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente del precio de venta asuma las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantias certificadas por el fisco y se las entregue. El notario las remitira inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibira a titulo de pago o de simple deposito si hubiere una reclamacion pendiente.

El notario podra autorizar a escritura aun sin la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

#### ARTICULO 18

7

Con el objeto de evitar un enriquecimiento si causa, el Instituto Geografico "Agustin Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendra en cuenta, al hacer los avaluos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptible de producir una valorizacion evidente de los bienes avaluados, tales como:

1o. La adquisicion previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco anos anteriores, de otro inmueble en la misma area de influencia.

2o. Los proyectos anunciados, las obras en ejecucion o ejecutadas en los cinco anos anteriores por la entidad adquirente o por cualquier entidad publica en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o este pagando la contribucion de valorizacion respectiva.

3o. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco anos anteriores.

4o. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres anos anteriores a la orden de compra, siempre

y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho periodo o, habiendolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha de avaluo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificacion del oficio de que trata el articulo 13 no podran tenerse en cuenta en el respectivo avaluo administrativo especial.

En los municipios de Bogota, Cali y Medellin en el departamento de Antioquia, las oficinas de Catastro efectuaran los avaluos administrativos especiales de que trata el presente articulo, ateniendose a los mismos criterios establecidos para los avaluos administrativos especiales que realiza el Insituto Geografico "Agustin Codazzi" en lo sucesivo, el Instituto podra delegar la realizacion de tales avaluos en otras oficinas de Catastro departamentales, intendenciales o municipales.

#### ARTICULO 19

El termino para cebrar contrato de promesa de compraventa sera de cuarenta (40) dias habiles, contados a partir de la notificacion personal de la orden de adquisicion o de la desfijacion del edicto de que trata el articulo

13 de la presente ley. Dicho termino no se interrumpira ni se prolongara por la notificacion personal posterior a la fijacion del edicto.

Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el termino para otorgar la escritura publica que la perfeccion no podra ser superior a dos meses contados desde la fecha de la suscripcion de la promesa.

Vencidos los terminos anteriores sin que hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el termino previsto en la promesa para otorgar la escritura publica sin que fuere otorgada, se entendera agotada la etapa de la adquisicion por enajenacion voluntaria directa.

Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los terminos anteriores podran ampliarse hasta en otros veinte dias habiles.

#### ARTICULO 20

La expropiacion, por los motivos enunciados en el articulo 10 de la presente ley, procedera:

1o. Cuando venciere el termino para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere

ampliados oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable en la entidad adquirente el propietario no perdera los beneficios de que trata el articulo 15 de la presente ley.

2o. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligacion de transferirle a la entidad adquirente derecho de dominio en los terminos pactados.

3o Cuando el propietario notificado personalmente, o por edicto rechazare cualquier intento de negociacion o guardare silencio sobre la oferta por un termino mayor de quince dias habiles contados desde la notificacion personal o de la desfijacion del edicto.

#### ARTICULO 21

Correspondera al representante legal de la entidad adquirente expedir resolucion motivada en la cual se ordene la expropiacion dentro de los dos meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisicion directa por enajenacion voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolucion, las inscripciones que hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedaran sin efecto alguno, y su cancelacion se realizara

en la forma prevista por el inciso 3o del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendra las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiacion sea ordenada por una entidad territorial o una area metropolitana, no se requerira la expedicion de una ordenanza o acuerdo.

La resolucio n sera notificada personalmente dentro de los cinco dias habiles siguientes al de su expedicion. Si no pudiere efectuarse la notificacio n personal, la resolucio n se notificara por edicto, el cual sera fijado dentro de los tres dias habiles siguientes al del vencimiento del termino para la notificacio n personal en lugar visible al publico de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicacio n del inmueble, y en la alcaldia del mismo sitio. El edicto sera desfijado despues de cinco dias habiles, termino durante el cual la entidad expropiante lo publicara en un periodico de amplia circulacio n nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefonico, se enviara a todas las direcciones que alli aparezcan copia del edicto por correo certificado con un empleado que la entregue a cualquier persona que alli se cuente, o la fije en la puerta de

acceso, según las circunstancias. También se enviara a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva.

Contra la resolución que ordene la expropiación procedera únicamente el recurso de reposición, el cual debiera interponerse dentro de los diez días hábiles siguientes al de su notificación.

## ARTICULO 22

Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, este se entendera negado y quedara en firme el acto recurrido. Incurrira en causal de mala conducta el funcionario que no resuelve el recurso oportunamente. Pasado dicho termino no se podra resolver el recurso interpuesto. El termino de caducidad es de cuatro meses de la accion de establecimiento del derecho empezara a correr a partir del dia en el cual quede en firme el acto recurrido.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley prodecieran las elecciones contenciosoadministrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente.

en unica instancia. En estas acciones no procedera la suspension provisional del acto demandado. El tribunal Administrativo debiera dictar sentencia definitiva dentro del termino maximo de ocho meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. El proceso contencioso-administrativo terminara si transcurrido el termino anterior no se hubiere dictado sentencia.

Si la accion intentada fuere de simple nulidad, esta debiera interponerse dentro del mismo termino de caducidad de la accion de restablecimiento del derecho para que proceda la abstencion de que trata el articulo siguiente.

#### ARTICULO 23.

El proceso civil de expropiacion terminara si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en la fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez Civil, quien se abstendra de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del termino establecido en el inciso anterior. Este evento se procedera a la restitution del bien demandado y la indemnizacion de perjuicios en los terminos del articulo 459 delCodigo de Procedimiento Civil.

Sera definitiva la transferencia del derecho de propiedad

a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil en este evento el tribunal tendra en cuenta la indemnizacion decretada por el juez civil para el efecto de la reparacion del dano sufrido por el propietario.

#### ARTICULO 24

Si respecto de un mismo inmueble recayere mas de un acto administrativo que ordenare su expropiacion, expedido por autoridades distintas, se suspendera toda actuacion administrativa, de oficio o a peticion de parte, hasta que el jefe de la administracion de mayor jerarquia entre las entidades expropiantes sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidira el ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decision la tomara el Consejo de Ministros. La solicitud de suspension podra interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuacion administrativa solo con anterioridad a la admision de la demanda de expropiacion presentadas ante el juez competente.

Si la solicitud de suspension no fuere resuelta en el termino maximo de un mes contado desde la fecha de su presentacion, la actuacion administrativa continuara con la oferta de compra de la entidad que primero hubiere notificado. La solicitud de suspension no podra resolverse con posterioridad al termino anterior.

Se preferiran las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interes exclusivamente municipal.

#### ARTICULO 25

La demanda de expropiacion sera presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la cual quedare firme la resoluciuin que ordenare la expropiacion.

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

En el auto admisorio de la demanda, el juez librara oficio al registrador para que se efectue la inscipcion, correspon

diente en el folio de matricula inmobiliaria. Transcurrido el termino al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolucio n que ordeno la expropiacion y las inscripciones que se hubiera efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Publicos quedaran sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador debera cancelar las inscripciones correspondientes a solicitud de cualquier persona, previa constatacion del hecho.

El propietario podra demandar la entidad expropiante, al funcionario moroso o ambos por los perjuicios que hubiere sufrido en los terminos delCodigo Contencioso Administrativo.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolucio n de que trata el articulo 21, o presentada tambien oportunamente, la demanda de expropiacion, se debera reiniciar el tramite a partir de la resolucio n que contenga la orden de compra para que proceda la expropiacion nuevamente sobre el mismo inmueble.

Los actos administrativos que a la fecha de promulgacion de la presente ley, hayan ordenado una expropiacion quedaran sin efectos de pleno derecho, sin necesidad de pronun

ciamiento judicial o administrativo, algunos, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgacion la entidad que los expidio no presentara la demanda por expropiacion correspondiente.

#### ARTICULO 26

La indemnizacion que decretare el juez comprendera el dano emergente y el lucro cesante. el dano emergente incluira el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendra en cuenta el avaluo administrativo especial para que el efecto elabore el Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

El avaluo administrativo especial del inmueble de efectuara teniendo en cuenta los criterios establecidos en el articulo de la presente ley, y se efectuara de conformidad con lo previsto en leCodigo de Procedimiento Civil.

El juez competente no quedara obligado por el avaluo administrativo especial que efectue el Instituto Geografico Agustin Cogazzi o la entidad que cumpla sus funciones pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique fundado en otros avaluos practicados por personas idoneas y especializadas en la materia.

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

#### ARTICULO 27

El Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones practicara y rendira los avaluos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente ley, a mas tardar dentro de los quince dias habiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avaluo administrativo especial el Instituto o la entidad respectiva dara traslado inmediato a los interesados por diez dias habiles y si transcurrido ese termino no fuera objetado, se entendera aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el articulo 13, el termino de traslado empezara a correr desde la fecha de notificacion de la oferta.

Si hubiere observaciones al avaluo administrativo especial

que formularan dentro del termino de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolvera median te providencia que no admite recurso y que se solicite o requiera la practica de pruebas no podra extenderse por un termino superior o cinco dias a partir de la fecha en que se presenten las objeciones.

#### ARTICULO 28.

Cuando por parte del propietario exista animo claro de negociacion por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a termino la enajenacion voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentran fuera del comercio, se ordenara la expropiacion del inmueble y el juez competente podra ordenar el pago de la indemnizacion en la misma cuantia y terminos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociacion voluntaria. Igualmente procedera el beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del articulo 15.

#### ARTICULO 29

Sin perjuicio de lo dispuesto en el articulo anterior, la indemnizacion que decretare el juez competente sera

pagada así:

a) para inmuebles cuyo avaluo judicial sera menor o igual a doscientos salarios minimos legales mensuales se pagara de contado un cuarenta por ciento, el saldo se pagara en seis contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencera un ano despues de la fecha de entrega del inmueble.

b) para inmuebles cuyo avaluo judicial sea mayor a doscientos salarios minimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos se pagara de contado un treinta por ciento. el saldo se pagara en siete contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencera un ano despues de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmueble cuyo avaluo sea mayor a quinientos pesos salarios minimos legales mensuales se pagara de contado un veinte por ciento. El saldo se pagara en ocho contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencera un ano despues de la fecha de entrega del inmueble

Sobre los saldos see reconocera un interes ajustable equivalente al ochenta por ciento del incremento porcentual del indice nacional de precios al consumidor para empleados certificados por el DANE para los seis meses

inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de expropiacion de un inmueble de un valor no superior a doscientos salarios minimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres anos anteriores a la notificacion del oficio que disponga la adquisicion y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestion mas del setenta por ciento de su renta liquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento de su patrimonio liquido, su pago sera de contado en la oportunidad indicada en el articulo 458 delCodigo de procedimiento Civil.

#### ARTICULO 30

Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del predio de adquisicion o de la indemnizacion podran dividirse a solicitud del acreedor en varios titulos valores que seran libremente negociables. Los titulos asi emitidos, en los que se indicara el plazo de los intereses corrientes y moratorios y demas requisitos establecidos por la ley comercial para los pagares, seran recibidos para el pago de la contribucion de valorizacion del inmueble expropiado, si la hubiere y por los interme

diarios financieros como garantia de creditos, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de entidades que adquirieran los inmuebles, por negociacion voluntaria o por expropiacion, gozaran de exencion de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

#### ARTICULO 31

Cuando en el proceso de expropiacion no hubiese sido posible la notificacion personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutive de la sentencia sera publicada en un periodico de amplia circulacion en la localidad. El termino de ejecutoria de la sentencia empezara a correr al dia siguiente de dicha publicacion.

Si el valor de la indemnizacion decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el termino de seis meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiacion el juez ordenara el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitacion de Inquilinatos que funcionara en el Banco Popular, el banco abonara intereses a dicha

cuenta en cuantia igual a la tasa promedio de captacion de los Certificados de Deposito a Termino (DFT).

#### ARTICULO 32.

El auto admisorio de la demanda, y las demas providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiacion, salvo la sentencia y el auto de que trata el ultimo inciso del articulo 458 delCodigo de Procedimiento Civil, seran susceptibles unicamente de recurso de reposicion.

El proceso de aproximacion terminara si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociacion, actualizacion segun el indice de costos de la constitucion de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadistica, y otorgue escritura publica de compraventa del mismo a favor del demandante.

En lo no previsto por la ley, el proceso de expropiacion se adelantara de conformidad con las normas delCodigo de Procesamiento Civil, en especial por los articulos 451 y siguientes.

Las expropiaciones a las cuales se refiere la ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuaran

rigiendose por las disposiciones especiales sobre el particular.

#### ARTICULO 33

Todas las entidades publicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier titulo o que los que adquirieran en lo sucesivo, tambien a cualquier titulo, deberan aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisicion se incluire en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades publicas dispondran de un termino maximo de cinco anos contados desde la fecha de publicacion de esta ley o a partir de la fecha de adquisicion del bien, segun el caso, para cumplir con esta obligacion. Si asi no lo hicieren, deberan enajenarlos a mas tardar a la fecha de vencimiento del termino anterior.

las obligaciones anteriores no se aplicaran a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e), y k) del articulo 56 de la presente ley.

Los municipios, las areas metropolitanas y la intendencia de San Andres y Providencia enajenaran sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Codigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas

Se aplicaran las disposiciones de la presente ley. Todas las demas entidades publicas enajenaran dichos bienes mediante el procedimiento de licitacion publica, salvo cuando se trate de la venta de los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociacion sea inferior a trescientos salarios minimos legales mensuales.

#### ARTICULO 34

El evento de la venta, los propietarios anteriores tendran un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avaluo administrativo especial que fije el Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento senalado en la presente ley y en los mismos procedimientos senalados en la presente ley y en los mismos plazos en que pago la entidad adquirente. El avaluo administrativo especial no incluire las valorizaciones que en su momento no fueran tenidas en cuenta, en los terminos del articulo 18. La entidad publica notificara al propietario anterior a sus causas habientes en su intencion de vender y estos dispondran de un plazo de dos meses para aceptar o rechazar la oferta. Si estos no tuvieran intereses en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el termino previsto, o lo re

ren, dichos bienes seran vendidos. Sera absolutamente nula la venta que se efectue con pretermission de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligacion de las entidades publicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes sera exigible judicialmente por la via ejecutiva. Esta accion caducara los dos meses despues del vencimiento del termino de cinco anos previsto en el articulo anterior. Caduca la accion de cualquier persona interesada podra exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitacion publica. cuando un municipio publica para la venta de inmuebles, cualquier persona podra demandar su venta en publica subasta, por la via ejecutiva.

Para el efecto previsto en el presente articulo, entienda se por propietarios a quienes hubieran transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad publica.

#### ARTICULO 35

Cuando las entidades publicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiacion o negociacion voluntaria directa, el precio de venta no sera inferior al avaluo administrativo especial practicado por el Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad

pública.

El avalúo administrativo especial, el cual está encomendado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ya que envía a peritos a realizar dicho trabajo en mención.

#### ARTICULO 36

Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1º Cuando se trate una enajenación o otra entidad pública Excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2º Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, a cuya jurisdicción

enajenaciones estaran sometidas a condicion resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le de a los inmuebles un uso o destinacion distinto al autorizado.

3o. Cuando se trate, de inmuebles de las empresas industriales y convencionales del Estado y las sociedades de economia mixta que hubieren sido adquiridos por la via del remate, adjudicacion o dacion en pago.

En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementario y de valorizacion del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenacion.

5o. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectuen dentro de un programa comercial de construccion de viviendas, oficinas o locales que formen parte del consjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovacion urbana.

#### ARTICULO 37

Toda afectacion por causa de una obra publica tendra una duracion de tres anos renovables, hasta un maximo de seis y debera notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matricula inmo-

liaria, so pena de inexistencia. La afectacion quedara sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad publica que haya impuesto la afectacion o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador debera cancelar las inscripciones correspondientes a solicitud de cualquier persona, previa constatacion del hecho.

En el caso de las vias publicas, las afectaciones podran tener una duracion maxima de nueve anos.

La entidad que imponga la afectacion o en cuyo favor fue impuesta celebrara un contrato con el propietario afectado el cual se pactara el valor y la forma de pago de la compensacion debida al mismo por los perjuicios sufridos por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectacion. La estimacion de los perjuicios sera efectuada por el Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, en los terminos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiendase por afectacion toda la restriccion impuesta por una entidad publica que limite o impida la obtencion de licencias de urbanizacion, de parcelacion, de construccion, o de funcionamiento por causa de una obra publica o por proteccion ambiental.

## ARTICULO 38°

Las entidades publicas no podran dar en comodato sus inmuebles sino unicamente en otras entidades publicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidacion a los mismos, juntas de accion comunal, fondos de empleados y las demas que puedan asimilarse a las anteriores, y por un termino maximo de 5 anos renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido lo contrario existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades publicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, seran renegociadas por las primeras para limitar su termino a tres anos renovables, contados a partir de la promulgacion de la presente ley.

#### 2.4. PROTECCION A LOS MORADORES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACION URBANA.

## ARTICULO 39

Son planes de renovacion urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra

y de las construcciones, para detener el proceso de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se hagan necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como normas del presente capítulo para la defensa y protección de sus moradores.

#### ARTICULO 40

Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir al avalúo administrativo especial total del inmueble adquirido o expropiado, descontando

el valor de los gravámenes, por el costo por metro cuadrado del área desarrollada a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir una área adicional a dicho faltante, pero en este convenio el precio adicional y las condiciones de financiación serán las de mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior, sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en términos previstos en el Capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas de participación.

Los propietarios del inmueble destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento que trata el presente artículo.

## ARTICULO 41

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble, pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acreditaran con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.

## ARTICULO 42

No gozarán de los derechos contenidos en el presente Capítulo:

a) Propietarios y poseedores de los inmuebles usados

para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para los efectos previstos en ese literal, entiéndese por familia el cónyuge, el hijo adoptivo y aquellas personas comprendida dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad,

b) Aquellos poseedores que usen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el valor de la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del Capítulo III de la presente ley.

#### ARTICULO 43

En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por vía judicial durante dos o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

La acción de lanzamiento de ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados prescribirá en dos años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor.

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

## 2.5. LEGALIZACION DE TITULOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES. SOCIAL.

### ARTICULO 44

Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

a) Inferior o igual a cien salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil pero menos de quinientos mil habitantes:

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco salarios

mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuentan con más de quinientos mil habitantes.

Lo anterior no basta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o na entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinara por la población del municipio mayor.

Entiendese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquel cuya tasa de interés anual no exceda el porcentaje mínimo y su incremento anual no exceda del porcentaje mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el cincuenta por ciento del índice de reajuste.

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

PARAGRAFO. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo.

lo cuando el incremento del salario minimo difiera del comportamiento del indice de precios de la construccion que lleva el DANE.

#### ARTICULO 45

Con el objeto de sanear la titulacion de la vivienda de interes social, el otorgamiento, la autorizacion y el registro de cualquier escritura publica de compra venta o de hipoteca de una vivienda de interes social no requerira de:

a) Ningun comprobante de paz y salvo o declaracion fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro.

b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente.

c) La presentacion de la tarjeta o libreta militar.

d) Los requisitos a) y b) de que trata el articulo siguiente:

PARAGRAFO. En los casos de legalizacion de la vivienda de interes social no requerira el permiso de enajenacion

de inmuebles.

#### ARTICULO 47

Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios publicos de acueducto, alcantarillado, energia electrica, gas, recoleccion de basuras y telefono para su vivienda. Bastara la prueba de la habitacion de personas para ser titular del derecho.

Las empresas o autoridades que presten los servicios publicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podran exigir requisitos adicionales al del previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestacion del servicio quedara condicionado al pago de los costos de conexion tecnica de la prestacion del mismo. Sin embargo, para las viviendas de interes social el pago de los costos de instalacion se hara una vez afectuada la conexion, mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad economica del usuario, sin exceder los terminos previstos en el articulo 44 de la presente ley para la financiacion de la vivienda de interes social.

Las entidades solo podran negar las peticiones por razones de caracter tecnico, mediante resolucion motivada de la cual se dara traslado al personero, quien podra coadyuvar la solicitud de reconsideracion de la peticion de

la comunidad si considera que no existe motivos justificados para negar el servicio.

En todo caso, las autoridades que suministren los servicios públicos definidos en el primer inciso preferirán las solicitudes de vivienda de interés social.

#### ARTICULO 48

Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

PARAGRAFO. Los asentamientos urbanos de vivienda de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley.

## ARTICULO 49

Para favorecer la vivienda de interes social, las asambleas departamentales, los consejos intendenciales y el Distrito Especial de Bogota podran graduar las tarifas del impuesto de registro y anotacion.

## ARTICULO 50

El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Credito Territorial, el Fondo Nacional del Ahorro y las demas entidades publicas de todos los ordenes cuyos estatutos contemplen la funcion de adelantar planes y programas de vivienda, deberan en todo caso cumplir con las normas arquitectonicas y urbanisticas previstas en el Plan de Desarrollo simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberan localizarse en sitios aptos para la urbanizacion, en lugares contiguos a zonas urbanizadas de obras de infraestructura basica y de servicios publicos.

## ARTICULO 51

A partir del primero de enero de 1990, reducese a cinco anos el tiempo necesario a la prescripcion adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interes social.

A partir del primero de enero de 1990 reducese a tres años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

Valdra la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

PARAGRAFO. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.

#### ARTICULO 52

En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y el registrador para que el término de quince días llegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciera dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiera ocasionarle el dueño del inmueble.

El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado de tradición referido,

no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedicion, tales como el numero de matricula inmobiliaria o titulo antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, direccion, ubicacion y linderos que faciliten a la oficina la localizacion inequivoca del inmueble.

Las sentencias que acojan las prestaciones de las demandas de pertenencia de viviendas de interes social no seran consultadas.

Correspondera a las entidades territoriales y al Instituto de Credito Territorial la prestacion de la asesoria juridica necesaria para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesion o liquidacion previstos en la ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas de interes social.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podran acumular sus pretenciones en una sola demanda contra el propietario del mismo.

#### ARTICULO 53

Para los efectos previstos en el ultimo inciso del articulo 30 de la Constitucion Politica, declarase que existen

motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por la ley, y acuerdos aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda prometa en venta, promueve o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competirá únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competirá la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no exten-

dera a las construcciones y mejoras de los ocupantes de  
vienda de interes social.

#### ARTICULO 54

Se presume que hay tolerancia del propietario en caulquiera  
de los siguientes eventos:

a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el  
propietario del inmueble, pero haya convenido con este  
la ocupacion del inmueble por terceros.

b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente  
las acciones policivas y posesorias necesarias para recupe  
rar la posesion de su inmueble, o no haya presentado las  
denuncias penales correspondiente, o no haya cumplido  
oportunamente con todos sus deberes procesales.

c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente  
vendedor, reciba directa o indirectamente el producto  
total o parcial del precio que paguen los ocupantes.

d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administra  
dos del propietario del inmueble, o socio o accionistas  
de la persona juridica propietaria del mismo.

## ARTITULO 55

Los compradores de vivienda de interes social que esten ocupando las mismas no estaran obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras este no efectue las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes electricas vias y suministre los servicios publicos que exijan las autoridades locales. Ademas, tendran derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecucion de las obras y el suministro de los servicios.

## ARTICULO 56

Los alcaldes y el Intendente de San Andres y Providencia procederan a levantar, en el termino maximo de seis meses contados a partir de la vigencia de la presente ley, un inventario de los asentamientos humanos que presenten altos riesgos para sus habitantes, en razon de su ubicacion en sitios anegadizos, o sujetos a derrumbes y deslizamiento o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda, y reubicaran a estos habitantes en zonas apropiadas, con la participacion del Instituto de Credito Territorial. Ademas, tomara todas las medidas y precauciones necesarias para que el inmueble desocupado no vuelva a ser usado para vivienda humana.

Se podran adquirir los inmuebles y mejorar de las personas a ser reubicadas, mediante enajenacion voluntaria directa o mediante expropiacion, en los terminos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenacion voluntaria directa, se podra prescindir de las inscripciones en el folio de matricula inmobiliaria de que trata el articulo 13 de esta ley. Los inmuebles y mejoras asi adquiridos podran ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubidados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasara a ser un bien de uso publico bajo la administracion de la entidad que lo adquirio.

Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan a abandonar el sitio, correspondera al alcalde o al Intendente de San Andres y Providencia ordenar la desocupacion con el concurso de las autoridades de policia, y la demolicion de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerara, para todos los efectos, como una orden policiva en los terminos delCodigo Nacional de Policia.

Las multas de que trata el numeral 9 del articulo 2o del Decreto-ley 78 de 1987 ingresaran al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto y se destinaran para financiar los programas de reubicacion de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Las autoridades que incumplieran las obligaciones que se le imponen en el presente artículo, incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de la excarcelación.

#### ARTICULO 57

Con el propósito de concretar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes de vivienda de interés social, el permiso de que trata el numeral 2 del artículo 2o del Decreto-ley 78 de 1987, para quienes adelanten planes de vivienda distintos de los de interés social se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f), y g), de la misma norma, y los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la convención de su adquisición.

En las áreas metropolitanas corresponderá al Alcalde Metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trata el inciso anterior.

## ARTICULO 58

Las entidades publicas de orden nacional cederan a titulo gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que haya'n sido ocupados ilegalmente para viviendas de interes social, siempre y cuando la ocupacion ilegal haya ocurrido con anterioridad al ventiocho de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesion gratuita, mediante escritura publica, se efectuara a favor de los ocupantes. Las demas entidades publicas podran efectuar la cesion en los terminos aqui senalados.

En ningun caso procedera la cesion anterior en el caso de los bienes de uso publico ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y la educacion. Tampoco procedera cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insulares o que presenten peligros para la poblacion.

Los creditos de largo plazo que otorguen las instituciones financieras, para la adquisicion, construccion, mejora o subdivision de vivienda no podran contener exigencias o contraprestaciones de ningun tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el articulo 122 de la presente ley.

En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podra sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en lso seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excedera el del saldo insoluto del credito. En todos los casos el deudor debera recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulacion de la tarifa aplicable. La factura de cobro del credito presentara por separado y en moneda corriente la liquidacion de las primas como obligacion independiente de los cobros referentes al credito a largo plazo.

Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del credito deberan expresarse en moneda corriente.

Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podra rechazar abonos con el fin de provocar la mora o impedir la reduccion de su cuantia; para evitar tal efecto, el deudor podra acudir al procedimiento de pago por consignacion extrajudicial previsto en elCodigo de Comercio. En todo caso la aplicacion del respectivo abono se hara de conformidad con las normas legales vigentes.

## ARTICULO 61

Las entidades que otorguen financiación para la construcción, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos individuales que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño y siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso inferior a cinco años.

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

## ARTICULO 62

Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondo de empleados, empresas

comunitarias y las demas que puedan asimilarse a las anteriores, en los terminos previstos por la ley. Las organizaciones deberan ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas tecnicas, urbanisticas y arquitectonicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los terminos del Decreto-ley 78 de 1987 y demas disposiciones sobre el regimen comunitario, adoptaran un reglamento especial que permita la recepcion anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confien sus dineros a ellas.

## 2.6. BANCOS DE TIERRA Y DE LA INTEGRACION Y REAJUSTE DE TIERRAS.

### ARTICULO 70

Los municipios, el Distrito Especial de Bogota, la Intendencia de San Andres y Providencia y las areas metropolitanas podran crear establecimientos publicos locales denominados "bancos de tierras", encargados de adquirir, por enajenacion voluntaria, expropiacion o extincion del dominio,

los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), ll), m), y o) del artículo 10 de la presente ley.

#### ARTICULO 71

El patrimonio de los Bancos de Tierras estara constituido por:

- 1o. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiriera a cualquier titulo.
- 2o. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdiccion.
- 3o. Las donaciones que reciba.
- 4o. El rendimiento de sus propias inversiones
- 5o. Los terrenos ejidales, los cuales perderan su caracter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos.
- 6o. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectuen otras entidades publicas.

## ARTICULO 72

Los bancos de tierra no estaran obligados a enajenar los inmuebles que adquieran, dentro del termino previsto en el articulo 33 de la presente ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e), y k) del articulo 10.

## ARTICULO 73

Establecese a favor de los bancos de tierras el derecho de preferencia en la enajenacion de los inmuebles que segun el plan de desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos, el Consejo Intendencial o las Juntas Metropolitanas a los fines establecidos en los literales b), d), e), m), n), y o), del articulo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intencion de anajenar sus inmuebles deberan, por una vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos de tierras.

## ARTICULO 74

Correspondera a los representantes legales del los bancos de tierra determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el Alcalde o el Intendente, y mediante resolucion motivada, los inmue

bles precisos respecto de los cuales se ejercera el derecho de preferencia.

La resolucion anterior sera inscrita en cada uno de los folios de matricula inmobiliaria de los inmuebles señalados y no podra inscribirse ningun titulo transicion de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligacion prevista en el articulo anterior.

#### ARTICULO 75

El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetaran a las disposiciones del capitulo III de la presente ley.

#### ARTICULO 76

Los bancos de tierra dispondran de un plazo de tres meses contados desde la fecha de recepcion de la oferta para ejercer su derecho de preferencia y un plazo adicional de seis meses para perfeccionar la transaccion.

Mientras no exista un banco de tierras, el derecho de preferencia lo ejercera la entidad territorial, por conducto del alcalde o Intendente de San Andres y Providencia.

## ARTICULO 77

Los municipios, el Distrito Especial de Bogota y la Intendencia de San Andres y Providencia o sus entidades descentralizadas podran asociarse con otras entidades publicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de estos, para desarrollar areas no desarrolladas previstas en el plan de desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlo en forma mas adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana basica, tales como vias, parques, redes de acueducto, energia electrica y telefonos.

Tambien podran adelantar proyectos de integracion inmobiliaria en zonas, areas e inmuebles clasificados como de desarrollo y renovacion urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

Las entidades antes enumeradas las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociacion, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, asi como tambien mediante la compraventa y expropiacion de los inmuebles requeridos.

## ARTICULO 78

En los proyectos de reajuste de tierra y de integracion inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnizacion en el evento de la expropiacion y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuara preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivision, provistos de la infraestructura urbana basica, o en inmuebles constuidos dentro del proyecto respectivo.

El pago de precio de compraventa o indemnizacion por expropiacion asi como los costos totales necesarios para la ejecucion de los proyectos podran ser pagados por bonos o titulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles los determinara el Instituto Geografico Agustin Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capitulo III de la presente ley. El Instituto o Entidad correspondiente efectuarian un nuevo avaluo para determinar el numero de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio de la indemnizacion o de las utilidades o participaciones.

## 2.7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LA REFORMA URBANA

## ARTICULO 95

En adelante, el Instituto de Credito Territorial, debera financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos directa o indirectamente a traves del mercado secundario de hipotecas, vivienda cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento diez salarios minimos mensuales. Tambien en adelante el Banco Central Hipotecario financiara con un monto inferior al 50% de sus recursos, directa o indirectamente a traves del mercado secundario de hipotecas, viviendas o lotes con servicios cuyo precio de venta no supere un valor equivalente a ciento treinta y cinco salarios minimos mensuales. En la contabilizacion de los recursos del BCH de que trate el presente articulo no se tendra en cuenta los fondos manejados a traves del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para programas de financiamiento municipal.

PARAGRAFO. En adelante, el Instituto de Credito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinaran la totalidad de las utilidades que obtengan en el desarrollo de programas de vivienda cuyo precio de venta sea superior a los ciento treinta y cinco salarios minimos, dentro de los margenes permitidos y limites establecidos en este

articulos a programas de capitalizacion o de vivienda de interes social.

#### ARTICULO 96

El Banco Central Hipotecario y el Instituto de Credito Territorial quedan facultados para reestructurar su cartera de vivienda e interes social par aajustarla a los términos y condiciones previstos en la presente ley. En desarrollo de esta facultad, el BCH y el ICT podran extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales, y novar contratos de mutuo con interés.

#### ARTICULO 97

Estara sometido al impuesto sobre las ventas a la tarifa general del diez por ciento el cemento cualquiera que sea su destinacion.

#### ARTICULO 98

Derogase el literal b) del articulo 60 del Decreto 3541 de 1983 en lo referente al cemento.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los

cinco años siguientes prorrogables cinco años mas a juicio del Gobierno Nacional, debera incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al ciento por ciento de lo que se estime se recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial, para programas de inversión o financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente ley. si al cabo de los cinco años no se decidiere prorrogar la transferencia al Instituto de Crédito Territorial, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley 12 de 1986.

PARAGRAFO. De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la ley 12 de 1986. La transferencia a las entidades beneficiarias en los términos de la ley referida, originadas por la ampliación de la base del impuesto, serán invertidas por los municipios exclusivamente en la ampliación y mejoramiento de redes de servicios de acueducto y alcantarillado.

#### ARTICULO 99.

Las entidades públicas nacionales, departamentales, intencionales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas que

adquieren inmuebles por negociacion voluntaria directa o expropiacion en desarrollo de las disposiciones de la presente ley, podrán pagar su valor o la indemnización en los términos del Capítulo III de la presente ley, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Pagarés de Reforma Urbana".

#### ARTICULO 100

Para la emisión de los Pagarés de Regorma Urbana, por parte de las entidades públicas nacionales, corresponderá al Gobierno Nacional -Ministerio de Hacienda y Crédito Público- expedir autorizacion previa respectiva, con sujeción a las disposiciones del parágrafo 2o. del artículo 231 del Decreto Extraordinario 222 de 1983.

Las demás entidades previstas en el artículo 5o. de la presente ley, deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte de la Asamblea, Consejo, Junta Metropolitana o el Consejo Respectivo, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

Cumplido lo anterior corresponderá al supremo órgano directivo de la entidad emisora, expedir el acto adminis

trativo que ordene la emisión señalando su cuantía y las características financieras y de colocación de títulos

#### ARTICULO 101

Previa expedición de los Pagareés de la Reforma Urbana, las entidades autorizadas para emitirlos, deberá remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público -Dirección General de Crédito Público-, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el artículo 18 de la ley 43 de 1987. Los plazos y condiciones señalados en dicha disposición se hacen extensivos para el registro de pagarés.

#### ARTICULO 102

Los Pagarés de Reforma Urbana serán títulos de orden, libremente negociables, tendrán un plazo total de ocho años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimible en ocho vencimientos anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un años después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado

por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exhibibilidad. Los anteriores devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

#### ARTICULO 103

Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas en el artículo 100, podrán emitir títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Bonos de Reforma Urbana".

PARAGRAFO. La solicitud de que trate el numeral 10. del artículo 231 del Decreto Extraordinario 222 de 1983, deberá ser presentada a través del Alcalde respectivo.

#### ARTICULO 104

El producido de los bonos que trata el artículo anterior de la presente ley, se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redés de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos

y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, matederos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

#### ARTICULO 105

Las entidades emisoras de los títulos de deuda que tratan los artículos 99 de la presente Ley, se obligan a incluir en sus apóyos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

#### ARTICULO 106

Establece la Contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o suburbanos, cuyo terreno adquiera un plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero cede en favor del municipio en el cual este ubicada la totalidad o mayor parte del inmueble.

La contribución de desarrollo municipal sera obligatoria para todos los municipios con mas de cien mil habitantes pero en los municipios con menor número de habitantes, los Concejos Municipales podrán autorizarla en concordancia

cia con lo dispuesto en este estatuto.

PARAGRAFO. Están excentos del pago de contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán ariar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo.

#### ARTICULO 107

El beneficio generador de la Contribución de Desarrollo Municipal podrá ocasionarse por uno o varios de los siguientes hechos o autorizaciones que afecten al predio:

- a) el cambio de destinación del inmueble
- b) El cambio de uso del suelo
- c) El aumento de densidad habitacional, área construida o proporción ocupada del predio.
- d) Inclusión dentro del perímetro urbano o el de los servicios públicos.

e) Obras públicas de beneficio general cuando así lo determinen los respectivos Concejos Municipales.

#### ARTICULO 108.

La contribución de Desarrollo Municipal se liquidará y cobrará en la oportunidad en que el propietario o poseedor capte el beneficio de un mayor valor real del inmueble, bien sea por transferencia del dominio, gravamen hipotecario, mutación física o los demás susceptibles de inscripción en el registro de instrumentos públicos y por la celebración de nuevos contratos de arrendamiento.

#### ARTICULO 109

Para liquidar la Contribución de Desarrollo Municipal, el mayor valor real del terreno se establecerá por la diferencia entre un avalúo final y otro inicial. Como deducción se le aplicará una proporción del avalúo inicial igual a aquella en que se haya incrementado el índice nacional promedio de los predios al consumidor, ocurrido durante el período comprendido entre los dos avalúos.

Cuando exist la capacidad técnica podrá encomendarse la estimación de la plusvalía que trata el presente artículo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las oficinas

de Catastro en Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia. Estas determinarán el mayor valor por metro cuadrado de terreno producido por los hechos generados de plusvalía. Al hacerlo, tendrán en cuenta costo histórico de la tierra y las condiciones de mercado. Este valor se ajustará anualmente según los índices y las condiciones del mercado inmobiliario para zonas valorizadas.

El mayor valor líquido se dividirá por tres y la tercera parte resultante, será el monto de la contribución. Para establecer la suma por cobrar el monto se descontarán los pagos efectuados durante el período comprendido entre la ocurrencia del hecho generador y el momento de la captación del beneficio, por concepto del impuesto predial y sus sobretasas, de la contribución ordinaria de valorización y del impuesto de estratificación socioeconómica.

PARAGRAFO 1º . Como avalúo inicial se entenderá el que figure para los terrenos en el avaluo catastral vigente en el momento de producirse el hecho valorizador. Sin embargo, el propietario o poseedor podrá solicitar, dentro de los noventa días siguientes la actualización del avalúo catastral. Como avalúo final se tendrá el administrativo especial que practique el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad catastral, respecto a los mismos terrenos en la fecha de captación del beneficio.

PARAGRAFO 2º. En la actualización del avalúo inicial que figure en el catastro, la entidad competente no tendrá en cuenta el efecto de mayor valor producido por el hecho generador de la plusvalía.

PARAGRAFO 3º. La liquidación podrá ser impugnada por el contribuyente o por el personero, en los mismos términos y procedimientos establecidos por el artículo 9º de la Ley 14 de 1983.

ARTICULO 110. La Contribución del Desarrollo Municipal se podrá cancelar mediante la dación en pago de parte del predio respectivo, o con moneda corriente. En este último caso, el municipio podrá aceptar la cancelación mediante cuotas periódicas y el reconocimiento de intereses corrientes.

La obligación de pagar la contribución constituye un gravamen real que debe inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos sobre la propiedad y su cobro podrá hacerse por jurisdicción coactiva. Presentara merito ejecutivo el certificado del liquidador de la plusvalía.

ARTICULO 111

El producto de la contribución de Desarrollo Municipal

solo podra ser utilizado para los siguientes propositos:

- a) Compra de predios o inmuebles o financiacion necesaria para la ejecucion de planes y programas municipales de vivienda de interes social.
- b) Ejecucion de obras de desarrollo municipal, adecuacion de asentamientos urbanos subnormales, parques areas recreativas y expansion de los servicios publicos y sociales.
- c) Suscripcion de bonos o titulos emitidos para la financiacion municipal o de vivienda, de los que trata el articulo 121.

ARTICULO 112. Crease el Impuesto de Ratificacion Socioeconomica a cargo de los propietarios poseedores de las viviendas clasificadas en los estratos alto y medio alto en todos los municipios de mas de cien mil habitantes. Dicho impuesto es de caracter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual se efectue el respectivo recaudo.

PARAGRAFO. Para determinar las escalas de estratificacion socioeconomica, se tendra en cuenta la clasificacion elaborada por cada municipio con base en las caracteristicas fisicas de la vivienda, su localizacion y las pautas metodologicas de estratificacion empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadistica DANE.

metodologicas de estratificacion empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadistica DANE.

#### ARTICULO 113:

La tarifa del impuesto sera del uno y medio (1,5) al cinco por mil del respectivo avaluo catastral. Dentro de este rango, los Consejos Municipales y el Distrito Especial de Bogota, determinaran las escalas para cada estrato, estableciendo de todas formas, un diferencial entre el estrato medio alto y alto, sin exceder en este ultimo caso el maximo de cinco por mil aqui establecido.

#### ARTICULO 114:

El producto del Impuesto de Estratificacion se aplicara por los municipios asi:

- a) El cincuenta por ciento para financiacion de un fondo de habilitacion de viviendas de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado.
- b) El cincuenta por ciento restante para la adquisicion de tierras con destino a la construccion de vivienda de interes social.

## ARTICULO 115

Los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogota procederan a reglamentar y disponer la forma de recaudar el impuesto de estratificacion socioeconomica, asi como determinar las excensiones que consideren pertinentes.

## ARTICULO 116

En la enajenacion del inmueble, la obligacion del pago de los impuestos que graven, la finca raiz correspondera al aneajenante. Esta obligacion no podra obtenerse mediante el pago de impuesto correspondiente a la proporcion del inmueble que se pretende enajenar.

Cuando el predio por enajenar haga parte de otro en mayor extension, el paz y salvo de los impuesto correspondiente a la proporcion del inmueble que se pretende enajenar.

## ARTICULO 117

En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el Catastro con arreglo a las disposiciones de los articulos 4o., 5o., y 6o de la ley 14 de 1983, los avaluos vigentes determinados por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre de cada ano de 1994, previo concepto

del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al cincuenta por ciento del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado por el DANE para el periodo comprendido entre el 10. de septiembre del mismo año y la fecha del año anterior.

#### ARTICULO 118

Se aclara la ley 128 de 1941 en el sentido de que los municipios podrán continuar cobrando un gravamen equivalente al diez por ciento de lo que los contribuyentes deban pagar por concepto de impuesto predial y de impuesto de registro y anotación.

#### ARTICULO 119

A partir de la vigencia de presente ley el Banco Central Hipotecario tendrá como función el captar ahorro y financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización, integración o reajuste de tierras y la adecuación de inquilinatos o subdivisión de viviendas.

El banco podrá descontar o redescantar obligaciones que se hayan constituido o se constituyan para el cumplimiento de estos fines, las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, podrán tener una tasa de interés anual variable y ser amortizable a mediano o largo

plazo sin sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinara periodicamente dentro de estos limites las tasas de interes, plazos y modificaciones de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad y dando condiciones preferenciales a la vivienda de interes social

Como garantia, las obligaciones podran tener la hipoteca la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros deudores por el mismo asentamiento humano. El reglamento dispondra la forma de inscribir estas garantias en la matricula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Publicos.

#### ARTICULO 120

Autorizase al Banco Central Hipotecario a emitir con el respaldo de su cartera y su capital, Cédulas de Ahorro y vivienda amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortizacion gradual por medio de sorteos. Las emisiones seran de varias clases segun el plazo, interes y vencimiento con otras formas de amortizacion que determine la Junta Monetaria.

Las cedulas de ahorro y vivienda se podran expedir al portador y seran de libre transaccion.

PARAGRAFO. Cuando las cédulas se emitan para cumplir las funciones previas para los pagares de la Reforma Urbana gozaran del mismo tratamiento tributario de estos.

#### ARTICULO 121

Las cédulas de ahorro y vivienda del Banco Central Hipotecario podran destinarse a los siguientes fines:

a) Capacitacion de recursos en el mercado de capitales e inversion financiera de las entidades beneficiarias de la contribucion de Desarrollo Municipal.

b) Inversiones forzosas de encaje por parte de las Instituciones Financieras atendiendo a las determinaciones de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a las señaladas para el caso del literal anterior.

c) Garantia de los pagos a plazos que en desarrollo de la presente ley deban efectuar las entidades que compren o expropien terrenos, integren o reajusten tierras, o los que hagan los propietarios y poseedores en cumplimiento de la contribucion de desarrollo municipal, siguiendo las condiciones de plazo e interes definidas para el efecto por la presente ley.

d) Como documentos representativos de cartera descontable o redescontable en el Banco Central Hipotecario.

#### ARTICULO 122

Autorizase a las Cajas y Secciones de Ahorro de los bancos comerciales, a las corporaciones de ahorro y vivienda, al Instituto de Credito Territorial y a las demas entidades oficiales municipales, distritales o territoriales que tengan como funcion la provision de vivienda, a las cooperativas y asociaciones mutualistas vigiladas por la Superintendencia Bancaria, a vender al publico cedulas de ahorro y vivienda y a otorgar creditos descontables o redescontables por el Banco Central Hipotecario en los terminos prescritos por la ley.

## 3. LEY 03 DE 1991

Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de interés social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma al I.C.T. con sus nuevas funciones y se dictan otras disposiciones.

En 1939 siendo presidente de Colombia el Dr. Eduardo Santos, se creó el Instituto de Crédito Territorial, a través de él el gobierno ofreció la oportunidad a la población de menores recursos, de tener vivienda propia.

El Instituto inició entonces la tarea de organizar, desarrollar y construir proyectos de vivienda para las familias y condiciones socioeconómicas media y baja, así se emprendió la urbanización de terrenos, la construcción de nuevas viviendas urbanas individuales con propiedad horizontal, la herraditación de tugurios y la rehabilitación de los sectores más deteriorados de las ciudades.

Ya han transcurrido 52 años, en los cuales, el Instituto de Crédito Territorial, como ejecutor de las políticas de vivienda del gobierno Nacional benefició a millones de colombianos y que realizaban la ilusión de poseer vivienda propia.

La Colombia de hoy ha cambiado considerablemente, nuestro país creció en población y también en economía, logró, optimizar recursos que brindan al país una estructura sólida para propiciar una política de vivienda popular - más amplia y ambiciosa.

A pesar de esto, no se ha logrado disminuir el déficit habitacional que aumenta progresivamente.

Para hacer frente a esta realidad el Congreso de la República por iniciativa del presente gobierno, y su Ministro de desarrollo creó el sistema Nacional de Vivienda e interés social por medio de la ley 3a de 1991.

Es esta respuesta legal a las problemas actuales de la gente de menos recursos para adquirir una vivienda.

El Sistema Nacional de Vivienda está conformado por diversa Entidades públicas y privadas, entre las que se

encuentran:

El anterior Instituto de Crédito Territorial, ahora INURBE los Municipios, el Fondo Nacional del Ahorro, las organizaciones populares de vivienda, el Sena, los organismos gubernamentales, el Banco Central Hipotecario, la Caja Agraria y las Cajas de Compensación Familiar.

Mencionamos una nueva Entidad, el Instituto Nacional de Vivienda Interés Social y Reforma Urbana INURBE.

Este Instituto es el anterior I.C.T. que se reformó cambiando de nombres y de funciones.

El INURBE tiene por objeto fomentar las soluciones de vivienda e interés social y promover la aplicación de la ley de Reforma Urbana INURBE., continua con todas las actuaciones administrativas de vía legales que como Instituto de Crédito Territorial adelantó hasta Diciembre de 1990.

La nueva política de vivienda de interés social puesta en marcha por el gobierno central a través de los Decretos reglamentarios a la ley 30 de 1991 cuenta con un instrumento fundamental que impulsa este proceso, el subsidio familiar de vivienda. Este subsidio es un aporte

en dinero o en especie que se entrega a las diversas familias con recursos insuficientes para la facilitación y la adquisición de una solución de vivienda.

Las entidades otorgantes de este subsidio son el INURBE la CAJA AGRARIA en Municipios de Menos de 1.500 habitantes y de acuerdo con lo dispuesto por la ley 49 de 1990 algunas Cajas de Compensación Familiar.

Decíamos que el subsidio facilitará a las personas de escasos recursos adquirir una vivienda de interés social, ¿Pero qué es una vivienda de interés social?

La Ley define este tipo de vivienda como aquellas soluciones cuyo valor máximo en 1991 sea de \$6.900.000 seis millones novecientos mil pesos equivalentes a (135) ciento treinta y cinco salarios mínimos legales en las ciudades que cuentan con más de 500.000 habitantes.

Para las ciudades que tienen más de 100.000 habitantes, pero menos de 500.000, el valor de las soluciones será igual o menor a \$5.200.000, seis millones doscientos mil pesos equivalentes a 120 salarios mínimo legales y para las ciudades hasta de cien mil habitantes o menos el valor de las soluciones de vivienda que se consideran de interés social será igual o menor a

\$5.200.000 (cinco millones doscientos mil pesos), que se consideran equivalentes a 100 salarios mínimos mensuales.

Pasemos ahora, a conocer más ampliamente que es el subsidio familiar de vivienda.

Como ya lo dijimos es un aporte en dinero o en especie, el subsidio se puede utilizar para una de las siguientes alternativas de soluciones de vivienda, lote con servicios vivienda por auto construcción, vivienda nueva, mejoramiento o legalización.

Los procedimientos para acceder al subsidio familiar, de vivienda pueden ser individuales o colectiva.

A nivel individual se puede solicitar el subsidio para adquirir vivienda de interés social nueva o un lote urbanizado.

En estos casos el subsidio que se entregará es de \$620.000.000 (seiscientos veinte mil pesos) equivalentes a doce (12) salarios mínimos como aporte al valor total de la vivienda, el saldo restante debe ser conseguido por el hogar solicitante.

Los procesos colectivos son los adelantados por las organizaciones no gubernamentales y los Municipios a

través de ellos se puede adquirir una vivienda nueva por auto construcción, un lote con servicios, mejorar la vivienda o legalizar la tenencia.

El subsidio que se entrega a cada beneficiario en proyecto es de \$775.000 setecientos setenta y cinco mil pesos, equivalentes a (15) salarios mínimos mensuales, el subsidio se entrega por una sola vez a un hogar beneficiario y es intransferible.

Los requisitos para postular al subsidio familiar de vivienda son los siguientes:

-Que ninguno de los que conforma el hogar postulante sea propietario de vivienda o que si la tiene no esté en condiciones de habitabilidad.

Esto, es, que carezca de servicios públicos, o que esté hecha con materiales de poca calidad, o que sus estructuras sean inestables.

Para estas últimas, el subsidio se pedirá para mejoramiento y se deberá hacer a través de procesos colectivos.

-Que los ingresos totales de los que conforman el hogar sean iguales o menores a cuatro (4) salarios mínimos -

mensuales es decir, \$206.880 doscientos seis mil ochos -  
cientos ochenta pesos.

-Que los postulantes puedan acreditar un aporte previo  
como ahorro y cesantías equivalente como mínimo al  
5% del valor de la solución de vivienda que desea.

Ahora veamos los pasos a seguir para acceder al subsidio:

-Los constructores, las organizaciones populares de vivien-  
da, los municipios y demás entidades que deseen ofre-  
cer soluciones de vivienda de interés social deben recla-  
mar y diligenciar un formulario especial que les  
entregará el INURBE con la inscripción de su Plan o  
Proyecto.

-El INURBE, estudia los planes presentados y después de  
un análisis declárese como elegibles o no para que,  
la gente escoja en ellos sus soluciones.

-Los programas declarados como elegibles por el INURBE,  
se darán a conocer através de los medios masivos de co-  
municación y en las oficinas del Instituto.

-Las personas interesadas en el subsidio deben consul-  
tar esa lista y elegir la solución que se ajuste a

sus condiciones sociales y económicas.

-La persona reclamará gratuitamente en las oficinas del INURBE, de la Caja Agraria y de las Cajas de Compensación Familiar un formulario único para postular al subsidio.

-Una vez contestado dicho formulario lo debe llevar al mismo lugar donde se lo entregaron; presentar el formulario no implica el derecho al subsidio.

-Las entidades otorgantes a través de un sistema de calificación computarizado de acuerdo con el total de lo que aportará el solicitante para cancelar el valor de su solución dará un puntaje y seleccionarán a las personas que se beneficiarán con el subsidio.

-Las personas que resulten como adjudicatarios del subsidio recibirán una comunicación donde se les notificara este hecho de igual forma, sus nombres serán dados a conocer a través de los medios de comunicación.

-El subsidio le será entregado contra la presentación de la escritura al vendedor, a la organización popular de vivienda o a quien suministra la solución escogida, por el beneficiario como abono al total del valor de su

vivienda.

He aquí un resumen de lo que es la política de vivienda de interés social formulada por el gobierno Nacional, para lograr así, que un mayor número de familias colombianas logren dignificar su forma de vida a través, de la vivienda.

### 3.1 SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Integrado por las Entidades públicas y privadas que privados que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de los títulos de vivienda de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema serán un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimientos y evaluación de las Actividades realizadas por las entidades que la integran con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo económico ejercerá la dirección del sistema Nacional de vivienda de interés social y formulará las políticas y los planes correspondientes con la asesoría del consejo superior de desarrollo urbano y vivienda social; a

la vez coordinará con el Ministerio de agricultura las políticas y planes de desarrollo en materia de vivienda-rurural; la dirección general de desarrollo urbana y vivienda social del Ministerio de desarrollo económico, ejercerá la secretaría técnica del permanente del consejo superior de desarrollo urbano y vivienda social y coordinará los organismos de planeación de las instituciones de l sistema para que cumplan sus funciones en forma armónica.

El INURBE coordinará en el nivel nacional y los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana coordinarán el sistema en el nivel Municipal, distrital metropolitano y de la Intendencia de San Andrés y providencia, según el caso.

De igual manera, los gobernadores intendentes y comisarios coordinarán las acciones que adelanten los diferentes establecimientos o dependencias y entidades seccionales para fomentar y apoyar las políticas Municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.

Estas actividades integrantes del INURBE, conformará los subsistemas de fomento y ejecución de asistencia técnica y promoción al de la organización social y de financiamiento -

ción; de tal manera que cada uno de estos subsistemas quedarán:

a) El Fomento y ejecución conformado por organismos nacionales, departamentales, intendenciales, comisariales, Municipales, de los distritos especiales y de las áreas metropolitanas y por las organizaciones populares de vivienda, las organizaciones no gubernamentales y las empresas privadas que fomentan, diseñar o ejecutar, planes y programar de soluciones de vivienda de interés social.

b) Integrado este subsistema de asistencia técnica y de promoción a la organización social por el Sena, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Centro Nacional de la Construcción (CENAC), la Escuela Superior de Administración pública, la ESAP, los diferentes Estamentos Universitarios y los Centros de Investigación o Consultoría especializadas en vivienda.

c) El de financiación conformado por la Entidades que cumplan funciones de captación de ahorro, concesión de créditos, director otorgamiento de descuentos, redescuentos y subsidios, destinados al cumplimiento de los objetivos del sistema.

En síntesis, serán integrantes de este subsistema, las Entidades de que trata el artículo 122 de la ley 9a de 1989, la financiera de desarrollo territorial- FIN DETER-, el Banco Central Hipotecaria B.C.H, la Caja Agraria y las Cajas de Compensación que participa de la gestión financiera del sistema.

### 3.2 SUBSIDIO NACIONAL DE VIVIENDA

En su artículo 5o esta ley define por solución de vivienda aquella que permite a un hogar gozar de condiciones mínimas de habitación o iniciar el proceso, para obtenerlas en el futuro; como también las acciones conducentes a la obtención de soluciones de vivienda tales como la construcción y adquisición de unidades básicas de vivienda para desarrollo progresivo, adquisición de terrenos destinados a vivienda, de materiales de construcción mejoramientos, habilitación y subdivisión de vivienda como también legalización de títulos inmuebles destinados a vivienda.

Aparece entonces este subsidio con el objeto de facilitarle al beneficiario por una sola vez una solución de vivienda por una sola vez una de interés social sin cargo de restitución siempre que cumpla con las condiciones que establece esta ley y su reglamento, de

de otra parte, el acto de postularse implica la aceptación por el beneficiario de las condiciones bajas las cuales se otorga el subsidio, administrado éste por el INURBE, de las condiciones éstas como las de no transferir el dominio de la solución de vivienda y residir en ella durante los primeros cinco (5) años contados a partir de la obtención del subsidio. El reglamento de esta ley como vimos anteriormente fijará los criterios para organizar en forma secuencial el orden en que se asignarán los subsidios, de acuerdo, con la disponibilidad de recursos, las características de la solución de vivienda de interés social, la conformación y condiciones socioeconómicas del debido hogar y su aporte en ahorro previo o cuota inicial o materiales o trabajo o vinculación a una organización popular de vivienda.

### 3.3 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA- INURBE-

Con la vigencia de la presente ley el Instituto de Crédito Territorial I.C.T., se denominará Instituto Nacional, de vivienda de interés social y de reforma urbana-INURBE. manteniendo su naturaleza de establecimiento público del orden Nacional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independien-

te, adscrito al Ministerio de desarrollo económico, desarrollando en adelante, políticas de vivienda de interés social y promover la aplicación de reforma urbana prestando asistencia técnica a las organizaciones populares de vivienda cuyos desarrollo también fomentará a los Municipios , areas metropolitanas, etc.

En síntesis, para el desarrollo de su objeto el INURBE cumplirá las siguientes funciones contempladas en el artículo 13 de la presente ley:

a. Coordinar actividades con la entidades del sistema Nacional de Vivienda de interés social para el desarrollo de las políticas respectivas y la aplicación de la Reforma Urbana. En especial coordinará y articulará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero los planes de subsidio familiar de Vivienda con los Programas de Crédito de esa entidad para vivienda rural.

b) Administrar el subsidio familiar de vivienda para la construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación habilitación y legalización de títulos de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas previstas en el capítulo II de la presente ley.

c) Prestar asistencia técnica a los Municipios, los dis

tritos especiales, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia para el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social y la aplicación de la Reforma Urbana.

d) Otorgar crédito a Municipios, Fondos de Vivienda de Interés social y Reforma Urbana, organizaciones populares de vivienda y entidades ejecutoras, directamente o a través de intermediarios financieros o con avan bancario, para el desarrollo de programas de soluciones de vivienda de interés social.

e) Fomentar las organizaciones populares de vivienda y prestarles asistencia técnica.

f) Investigar y desarrollar metodologías y tecnologías apropiadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de la Reforma Urbana.

g) Promover y fomentar centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas destinados a soluciones de vivienda de interés social.

h) Gestar y ejecutar programas de soluciones de vivienda de interés social en los terrenos que sean de su propiedad a

la vigencia de la present ley y que sean adecuados a estos fins.

i) Prestar asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones objeto de la toma de posesión o liquidación previstas en la ley 66 de 1968 y respecto de las viviendas de interés social de que trata el Artículo 52 de la ley 9a de 1989.

j) Las demás funciones señaladas por la ley 9a de 1989.

Para el desarrollo de su objeto y el cumplimiento de sus fines el INURBE podrá celebrar encargos de gestión sujetos, en todo caso, al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto en la ley para los establecimientos públicos.

#### 3.4 BANCO CENTRAL HIPOTECARIO B.C.H.

Como integrante del sistema Nacional de vivienda de interés social tendrá por objeto captar ahorro y financiar prioritariamente la compraventa de vivienda usada, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras la reabilitación de inquilinos y los programas de remodelación ampliación y subdivisión de vivienda. Podrá realizar,

las operaciones de descuento y redescuento de que trata el artículo 199 de la ley 9a de 1989, canalizar los recursos de ahorro que el gobierno decida aplicar la financiación de la política de vivienda de interés social.

### 3.5 FONDOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y DE REFORMA URBANA

Para la administración de las apropiaciones previstas en la ley 61 de 1936 y la de los bienes y recursos de que trata el artículo 20 de la presente y ley acerca del patrimonio y recursos de los Fondos de vivienda de interés social y reforma urbana construido por:

Al menos el cinco por ciento (5%) de los ingresos corrientes Municipales, para este computo, la cesión del IVA se entenderá como ingreso corriente municipal.

El cincuenta por ciento (50%) del producto del impuesto de parques y arborización de acuerdo a lo previsto en el artículo 222 del Decreto Ley 1333 de 1986.

El producto de las multas previsto en el artículo 66 de la ley 9a de 1989.

El producto de la contribución de desarrollo Municipal previsto en la ley 9a de 1989, que fuere destinado, por el Municipio a fines relacionados con vivienda de interés social.

El producto de sus operaciones, incluyendo rendimientos financieros y utilidades.

-Las donaciones que reciba.

-Los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título.

Los bienes vacantes y terrenos ejidales que se encuentren en su jurisdicción y que estén ubicados en las zonas previstas para vivienda de interés social en los planes de Desarrollo.

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

Los Municipios, los distritos especiales, las arcas metropolitanas podrán crear un fondo Municipal, distrital, etc, según el caso, de vivienda de interés social y reforma urbana manejado como una cuenta especial del pre

supuesto, con unidad de caja y personería jurídica, sometido a las normas presupuestales y fiscales de la entidad territorial correspondiente. Sin embargo, cuando el fondo se crea adscrito a un organismo descentralizado de la respectiva entidad territorial, la representación legal será ejercida por el jefe del organismo al cual se adscribe el fondo.

Estos fondos en síntesis tienen por objeto desarrollar las políticas de vivienda de interés social, aplicar la reforma urbana en los términos previstos por la ley 9a de 1989 y promover las organizaciones populares de vivienda.

A continuación sintetizamos cada una de las funciones contempladas en el artículo 18 de la presente ley sin perjuicio de las otras que les asigne los concejos municipales distritales, juntas metropolitanas, etc.

-Coordinar acciones con el INURBE y demás entidades del sistema Nacional de Vivienda de interés social para la ejecución de sus políticas. Especialmente coordinará con la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero la ejecución de programas de soluciones de soluciones de vivienda de interés social en el sector rural.

-Canaliam recursos provenientes del subsidio familiar de Vivienda para aquellos programas adelantados con participación del municipio, del distrito especial del área metropolitana o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.

-Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de soluciones de vivienda de interés social.

-Adquirir por enajenación debidamente y voluntaria y expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de títulos en urbanización de hecho o ilegales, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, la rehabilitación de inquilinos y la ejecución de proyectos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria siempre que se trate de viviendas de interés social.

-Fomentar el desarrollo de las organizaciones populares de vivienda.

-Promover o establecer centros de acopio de materiales de construcción y de herramientas para apoyar programas de vivienda de interés social.

-Otorgar créditos descontables o redescontables en el Banco Central Hipotecario según lo dispuesto en la ley 9a de 1989, para financiar programas de soluciones de vivienda de interés social.

De otra parte, las juntas directivas de los fondos de vivienda de interés social, y de Reforma Urbana, se constituirán de acuerdo a lo señalado en el artículo 27 de la ley 1 de 1986, entendiéndose como entidades cívica o de usuarios del servicio, para este efecto, las organizaciones populares de vivienda definidas en el artículo 62 de la ley 9a de 1989; entendiéndose como entidades cívicas o de usuarios del servicio, para este efecto, las organizaciones populares de vivienda definidas en el artículo 62 de la ley 9a de 1989 y en el decreto 2391 de 1989.

### 3.6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Cuando se utilice la fiducia en garantía según el artículo 25 de esta ley, para respaldar obligaciones derivadas de crédito destinados a la financiación de proyectos inmobiliarios, las entidades fiduciarias podrán emitir títulos de deuda, tomando como base en razonable porcentaje del mayor valor que con el tiempo se quier del inmueble.

Tales títulos se expedirán a solicitud del fideicomitante y otorgarán el beneficiario los mismos derechos derivados del contrato de fiducia mercantil.

De otra parte, los recursos previstos en el artículo 98 de la ley 9a de 1989, serán destinados por el INURBE a otorgar subsidios familiares de vivienda conforme a lo dispuesto en la presente ley.

#### 4. ACUERDO NUMERO 07 DE 1991

Por el cual La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés social y de Reforma Urbana-INURBE-, en uso de sus facultades legales y estatutarias, particularmente los establecidos en los numerales 7o y 9o, del artículo 14 de la ley 3a de 1991 y en los artículos 1o y 9o del Decreto No. 599 de 1991, dicta disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de Vivienda.

##### 4.1 CALIFICACION DE PLANES ELEGIBLES

###### ARTICULO 1o:

LOS Programas o planes de soluciones de viviendas que se desarrollen en áreas urbanas, a los cuales los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda podrán aplicarlo, deberán ser previamente calificados como elegibles por el Instituto Nacional de Vivienda de interés social y Reforma Urbana- INURBE- previo el cumplimiento de los

requisitos que se establecen en este Acuerdo.

ARTICULO 2o:

Se entiende que existe un programa o plan de soluciones, cuando las unidades proyectadas son cinco (5) o más soluciones de vivienda de la misma naturaleza, según las definiciones establecidas en el Decreto No. 599 de 1991.

ARTICULO 3o:

Para que un Plan o conjunto de soluciones de vivienda nuevas ubicadas en zona urbana, pueda ser declarado como elegible, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

-Que las soluciones de vivienda que lo integren, al momento de ser otorgada la respectiva escritura de transferencia del dominio, tengan un precio igual o inferior a los establecidos en el artículo 5o del Decreto No. 599 de 1991.

-Que las soluciones de vivienda que integran el Plan, tengan las características de las soluciones subsidiables,

de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto No. 599 de 1991.

-Que el plan disponga del permiso o licencia de construcción o de urbanización, según sea el caso, expedido por la autoridad competente Municipal, metropolitana, Distrital, o intendencial competente.

-Que el plan disponga del mecanismo de enajenación de inmuebles o del permiso para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, según sea el caso, expedido por las autoridades competentes de acuerdo con lo establecido por los artículos 57 de la Ley 9a de 1989 y 2o del Decreto Ley 78 de 1987 y las normas y resoluciones reglamentarias.

PARAGRAFO:

De acuerdo con las características de la zona en la que se proyecte la realización del Plan o Programa, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - INURBE-, antes de declarar la elegibilidad del respectivo Plan, podrá exigir la presentación de certificación del Alcalde respectivo. El Plan, podrá exigir la presentación de certificación del Alcalde respectivo o del

Intendente de San Andrés y Providencia, en el sentido de que el lote de terreno sobre el cual se proyecta el Programa no está ubicado en zona de alto riesgo.

ARTICULO 4o:

Para que un plan de mejoramiento o habilitación de soluciones de vivienda ubicadas en zona urbana, pueda ser declarado como elegible, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

-Que el valor de las soluciones de vivienda que lo integran, una vez mejoradas o habilitadas, no exceda de los valores establecidos en el artículo 5o del Decreto No. 599 de 1991.

-Que el plan se desarrolle por una de las entidades señaladas en el artículo 24 del Decreto 599 de 1991.

-Que el mejoramiento o la habilitación permita que la solución de vivienda supere una o varias de las carencias en las condiciones básicas, conforme con lo establecido, en el artículo 24 del Decreto No. 599 de 1991.

PARAGRAFO:

De acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 44 de la Ley 9a de 1989, el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana. INURBE, podrá solicitar en cualquier momento al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la entidad que cumpla sus funciones, que establezca mediante evaluación si una vivienda o un grupo de viviendas objeto de un plan de mejoramiento y habilitación, tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

ARTICULO 5o:

La persona natural o jurídica responsable de un Plan urbano de soluciones de vivienda de interés social, deberá solicitar la calificación de elegibilidad del Plan al Instituto Nacional de Vivienda de Interés social y Reforma Urbana- INURBE-, mediante la suscripción y presentación del Formulario único de inscripción para Planes o Programas de Vivienda de Interés social, diseñada por esta misma entidad, acompañando todas las certificaciones, planos aprobados y las demás informaciones exigidas en este Acuerdo.

## ARTICULO 6o:

Los formularios de Inscripción de Planes y Programas de Vivienda de Interés Social se distribuirán gratuitamente a los interesados por el Instituto Nacional de vivienda de Interés Social y Reforma Urbana- INURBE - La presentación de los formularios, podrá hacerse ante el Nivel Central o ante las Regiones del Instituto las cuales verificará el correcto y completo diligenciamiento de las solicitudes y de acuerdo con los procedimientos internos definidos por la Gerencia General del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana- INURBE- Las remitirán al Nivel central para la declaración de elegibilidad.

## PARAGRAFO:

Mientras se consolida el proceso de reestructuración general del Instituto y durante un término máximo de un año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Gerencia General declarará la elegibilidad de los planes. El Gerente General queda facultado para delegar gradualmente en los Directores Regionales dicha facultad.

## ARTICULO 7o:

El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE, resolverá sobre la calidad de elegible del Plan dentro de los treinta (30) días hábiles, siguientes a la fecha de presentación del formulario.

El Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, DIVULGARA, masivamente la lista de los planes declarados elegibles, relativos a los procedimientos individuales de acceso al subsidio, indicando las personas naturales o jurídicas responsables del Plan, la ubicación, la naturaleza y características de las soluciones de vivienda que los conforman los precios de las mismas y su vigencia. En lo relativo con programas asociativos o dirigidos, la divulgación se realizará en los mismos términos, ajustada al esquema de operación de estos programas.

## 4.2 LAS POSTULACIONES

## ARTICULO 8o:

Los aspirantes al subsidio familiar de vivienda postularán para la adjudicación, mediante la suscripción del for

mulario único de inscripción para Postulantes y su presentación a la respectiva entidad otorgantes del subsidio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 599 de 1991.

Serán aceptables los formularios obtenidos mediante cualquier forma de reproducción del Formulario único de inscripción para Postulantes.

Cuando se trate de Programas asociativos o dirigidos, se presentarán conjuntamente los formularios individuales, de los postulantes y el formulario de Inscripción del Plan o programa.

#### ARTICULO 9o:

Los postulantes al suscribir el formulario único de postulación, deberán indicar el plan elegible del cual hace parte la solución de vivienda a la cual aspiran. No obstante, una vez realizada la adjudicación, los postulantes tendrán libertad de modificar la elección del Plan, antes de la entrega del subsidio. El adjudicatario deberá notificar a la entidad otorgante la modificación en la elección del Plan, siendo en todo caso entendido que el plan finalmente escogido ha de tener la cali

ficación elegible.

ARTICULO 10o. :

En las postulaciones que deban ser conocidas por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE- de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 del /Decreto 599 de 1991, los formularios deben presentarse ante las Regionales, las cuales verificarán el correcto y completo diligenciamiento de las solicitudes y, de acuerdo con los procedimientos internos definidos por la Gerencia General del INURBE, las remitirán al Nivel Central para la calificación, adjudicación y entrega de los subsidios.

PARAGRAFO:

Las facultades de calificación, adjudicación y entrega del subsidio familiar de vivienda se descentralizarán en las Regionales del Instituto, por decisión de la misma Junta Directiva, de acuerdo con la consolidación del proceso de reestructuración general de la Entidad y conforme a las posibilidades de distribución regional del subsidio.

#### 4.3 LOS APORTES PREVIOS

##### ARTICULO 11o.

Los postulantes al subsidio familiar de vivienda, en los procedimientos individuales y colectivos de acceso al subsidio, deberán acreditar un aporte para la presentación de la postulación, correspondiente al monto de los valores, disponibles por los solicitantes para la obtención de la solución de vivienda, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores al cinco por ciento (5%) del precio o valor de la solución de vivienda propuesta en la postulación.

##### ARTICULO 12o:

El aporte para la adquisición de soluciones de vivienda a través de procedimientos individuales deberá estar presentado en cesantías certificadas por los Fondos de Cesantías de que trata la ley 50 de 1990, o por los respectivos patronos; en ahorros del siete por ciento (7%) de su salario efectuados por los miembros de las Fuerzas armadas, y/o en saldos certificados por entidades financieras vigiladas por el Estado, a través de sus diferentes organismos, debidamente autorizadas para captar ahorro.- Estos aportes deberán permanecer disponibles hasta el

momento de la entrega del subsidio, salvo que, con posterioridad a la adjudicación, se utilicen para el pago de parte del precio de la solución de vivienda.

PARAGRAFO PRIMERO:

Las cesantías y los ahorros del siete por ciento (7%) de sus salarios efectuados por los miembros de las Fuerzas Armadas, se computarán hasta el diez por ciento-10% del valor de la solución de vivienda propuesta o elegida por el postulante. El monto que exceda de este porcentaje no será tenido en cuenta para la calificación de los aportes que defina el orden secuencial de asignación de los subsidios.

PARAGRAFO SEGUNDO:

Las certificaciones sobre cesantías expedidas por personas naturales, deberán acompañarse de certificación sobre afiliación del empleado al Instituto de Seguros Sociales.

ARTICULO 13o:

El aporte en los procedimientos colectivos de acceso al

subsidio podrá estar representado en tierra, materiales de construcción, trabajo, ahorro/y/ o cesantías.

ARTICULO 14o. El aporte en tierra se certificará mediante la presentación del certificado de libertad y tradición, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del círculo correspondiente, en el cual conste que el aportante es el titular del derecho de dominio del inmueble aportado. El valor del inmueble aportado que se tendrá en cuenta para la calificación de la postulación será el del avalúo catastral.

ARTICULO 15o. Los aportes en materiales de construcción deberán ser acreditadas con los registros contables de la entidad responsable del plan o Programa de soluciones de vivienda.

ARTICULO 16o. Los aportes en trabajo, medidos en horas/hombre, se estimarán de acuerdo con el valor del salario mínimo legal vigente. En todo caso, la sumatoria de estos aportes no deberá exceder del treinta por ciento (30%), del valor total del plan o programa.

ARTICULO 17o.

Los aportes de ahorro y/o cesantías, para los procedimien

tos colectivos, se certificarán en la forma prevista en el artículo 12 de este Acuerdo.

#### 4.4 ORDEN SECUENCIAL PARA RECIBIR LA ASIGNACION DEL SUBSIDIO.

ARTICULO 18o. En los procedimientos individuales de acceso al subsidio, el orden secuencial de adjudicaciones se establecerá en forma descendente, conforme al porcentaje que resulte de dividir la suma del subsidio y el aporte acreditado por cada postulante del momento de la postulación entre el valor de la solución de vivienda propuesta.

Frente a situaciones de igualdad de porcentajes, el orden secuencial se establecerá de acuerdo con la antigüedad de la postulación.

Para la postulaciones individuales, los porcentajes que excedan del treinta por ciento (30%), del valor de la solución de vivienda propuesta por el postulante, se evaluarán como iguales, y en consecuencia el ordenamiento sólo tendrá en cuenta la antigüedad de la postulación.

## ARTICULO 19o.

En los procedimientos colectivos de acceso al subsidio, el orden secuencial de adjudicaciones se establecerá de acuerdo con la menor dependencia de crédito complementario por solución de vivienda, teniendo en cuenta los aportes en tierra, materiales de construcción, trabajo, ahorro y/o cesantías y el subsidio a otorgar.

Frente a las situaciones de igualdad el orden secuencial se establecerá de acuerdo con la antigüedad de la postulación. Los recursos para estos procedimientos se dirigirán, al menos en un noventa por ciento (90%), a soluciones de vivienda con precio inferior a los cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales.

## 4.5 ADJUDICACION DEL SUBSIDIO

## ARTICULO 20.:

Conforme a la disponibilidad de los recursos, las adjudicaciones del subsidio familiar de vivienda se efectuarán como mínimo bimestralmente.

## ARTICULO 21:

En los procedimientos judiciales de acceso al subsidio, el

plazo máximo en la fecha de adjudicación y la fecha de entrega será de doce (12) meses. En los procedimientos colectivos de acceso al subsidio, el plazo máximo para la entrega será de dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de adjudicación.

Las entidades pertenecientes de serán en todo caso entregar el subsidio una vez se cumplan con las condiciones establecidas para tal evento.

#### ARTICULO 22:

Vencidos los plazos establecidos sin que se hayan cumplido las condiciones, se extinguirá la obligación de entrega de subsidio, de pleno derecho.

#### ARTICULO 23:

Las Entidades otorgantes divulgarán masivamente las adjudicaciones efectuadas y comunicarán el otorgamiento del subsidio a los beneficiarios. En la comunicación se dejará constancia expresa del plazo de que dispondrán los beneficiarios para la obtención de las soluciones de vivienda, los requisitos que deberán satisfacerse para obtener la entrega del subsidio, incluyendo los trámites de otorgamiento.

to y registro de las escrituras de compra o declaración de mejoras, el precio máximo de la solución de vivienda a la cual se puede aplicar el subsidio, que deberá corresponder como máximo al precio señalado en el formulario de postulación, ajustado por el índice de precios al consumidor, y las sanciones previstas para quienes no cumplan las condiciones.

ARTICULO 24o. Desde el momento de la adjudicación del subsidio hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública respectiva, el monto del subsidio será ajustado con el equivalente mensual de la tasa de variación del salario mínimo legal en el año inmediatamente anterior. En la escritura pública correspondiente deberá dejarse constancia expresa del monto del subsidio y de la fecha de adjudicación del mismo.

#### 4.6 ENTREGA DEL SUBSIDIO

ARTICULO 25o.:

La entrega del subsidio familiar de vivienda, por cuenta del beneficiario a quien suministró la solución de vivienda propuesta por aquel, sólo procederá por petición expresa del beneficiario y una vez se acredite an

te la entidad otorgante, la inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de transferencia del derecho de dominio del inmueble o de la escritura que contenga la declaración sobre las mejoras efectuadas, conforme con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Decreto No. 59 de 1991.

ARTICULO 26o.:

Las entidades otorgantes tendrán la facultad de revisar en cualquier momento la veracidad de la informaciones suministradas por los postulantes. Si antes de la entrega del subsidio se comprueba que existió falsedad o imprecisión en las declaraciones efectuadas por los postulantes, se resolverá de pleno derecho la adjudicación del subsidio. Si la comprobación es posterior a la entrega, procederá la exigencia de restitución del subsidio, conforme a lo previsto en el artículo 80 de la ley 3a de 1991.

## 5. CONCLUSIONES

El problema de la vivienda en Colombia se ha caracterizado por el caos, la descordinación, la inercia y en no pocos casos, por la acción de urbanizadores piratas, e inescrupulosos. En la actualidad existen en Colombia, más de 1.800.000 hogares sin condiciones habitacionales mínima. De estas aproximadamente 980.000 viven en estado de hacinamiento.

La distribución de esta necesidad que algunas técnicas de nominan "Déficit Cualitativa" de vivienda", cuyas cifras no pueden ser más escalofriantes, y son del siguiente tenor: -

-El 61% de estos hogares corresponden a familias con ingresos inferiores a los dos (2) salarios mínimos mensuales,

-El 24% a hogares de pobreza relativa con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos .

El gobierno Nacional piensa dirigir su mayor esfuerzo hacia estos estratos en las próximos cuatro (4) años. Aunque dentro del concepto tradicional de respuestas habitacional podría trazarse como meta para solucionar el denominado déficit cualitativo "la provisión", de acuerdo a las tendencias demográficas de cien mil habitantes representados en 100.000 viviendas nuevas por año. Se ha proferido entonces, plantear una estrategia que no solamente apele a las estrategias tradicionales o convencionales de construcción y contratación de nuevas unidades para llegar a un nuevo concepto de atención al problema de la informalidad del mercado de vivienda. Se trata de brindar solución a distintas formas de subnormalización en el desarrollo de asentamiento urbanos partiendo del reconocimiento explícito de la necesaria intervención del Estado en un mercado caracterizado por el caos.

Las faltas de vivienda para los colombianos se constituye en uno de sus principales problemas. Ella no solo garantiza la protección familiar sino también al fortalecimiento de lamisma.

La mayoría de los colombianos y particularmente los Barranquilleros sufren los rigores de la "Pobreza absoluta" viven en condiciones infrahumanas en grandes asentamientos subnormales. Según estudios de la Presidencia de la Re

pública 1986-1990, en Barranquilla existen más de 50 asentamientos con 480.000 habitantes ,carentes de servicios públicos adecuados en su gran mayoría. La falta de voluntad, política de varios sectores no ha permitido resolver estos problemas del Municipio.

El déficit habitacional no se manifiestan en ausencia de viviendas, sino en condiciones subnormales de las mismas, es decir, que existe hacinamiento cuando en la vivienda se encuentran más de tres (3) personas por habitación, hay déficit de servicios, cuando falta acueducto, alcantarillado, energía y existe déficit de estructura cuando la vivienda no cumple con los requerimientos fundamentales. como son paredes y techos.

Con la creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, el gobierno Nacional tiene el firme propósito, de dar solución a gran parte de la problemática de vivienda en el país.

Esta nueva política la forma de intervención en la solución del problema habitacional del país, creando un sistema Nacional de vivienda y estableciendo no es más que la suplantación por parte del gobierno determinante con el fin de lograr que la adquisición de una solución habitacional sea una actividad conjunta entre la comunidad y

el Estado. El subsidio como ya se dijo, será una ayuda para completar el valor total de la vivienda pues la persona beneficiará de éste, tendrá que contar con un aporte previo y con crédito adicional de una entidad financiera para culminar de pagar su solución en caso de no tener todo el dinero para pagarlo.

Se busca entonces, que participen los Municipios de las organizaciones populares de vivienda, los organismos gubernamentales, las cajas de compensación familiar, para facilitarles a la persona de escasos recursos la posibilidad de una vivienda digna, aprovechando al máximo el subsidio que "entregará el Estado", a través del sistema Nacional de vivienda, que no es más que el conjunto de entidades públicas y privadas que cumplan funciones orientados a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de vivienda de interés social; unida por el gobierno Nacional con el fin de que trabajen coordinada y racionalmente para disminuir la diferencia actual entre las viviendas que existen y la personas que carecen de ella y buscar mejorar la calidad de muchas en el país; coordinando este sistema por el Ministerio de desarrollo.

Estas entidades que integran este sistema están clasificados según las funciones que cumplan y son la siguientes -

tes:

a. Entre las que se dedicarán al fomento o ejecución de soluciones de vivienda de interés social o sea la que tiene un valor igual o inferior a \$6.982.200 equivalente a 135 salarios mínimos legales (en ciudades de más de 500 - .000 habitantes \$62000.000 equivalentes a 120 salarios mínimos legales ( en ciudades de más de 100.000 habitantes pero menos de 500.000 y de \$5.172.000 equivalentes a 100 salarios mínimos legales (en ciudades de menos de 100.000 habitantes) ,están:

- EL INURBE
- EL FONDO NACIONAL DE AHORRO
- LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR
- LOS MUNICIPIOS
- LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA
- LAS EMPRESAS PRIVADAS QUE FOMENTEN DISEÑEN O EJECUTEN PLANES Y PROGRAMAS DE SOLUCIONES DE VIVIENDA DE ESTE TIPO.
- LAS ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES

b. Las que se dedicaron a la asistencia técnica y promoción a la organización social están:

- EL SENA
- EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

- EL CENTRO NACIONAL DE LA CONSTRUCCION ( CENAC)
- LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA (ESAP)
- LAS UNIVERSIDADES Y CENTRO DE INVESTIGACION O CONSULTORIA ESPECIALIZADOS EN VIVIENDA

c. Las que cumplirán funciones de financiación están:

- LAS CORPORACIONES DE AHORRO Y VIVIENDA
- LA FINANCIACION DE DESARROLLO TERRITORIAL (FINDETER)
- EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO
- LA CAJA AGRARIA Y ALGUNASCAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR

El INURBE, como entidad integrante del Sistema Nacional de vivienda es el anterior Instituto de Crédito Territorial, que en virtud de la ley 03 de 1991 se reformó cambiando el nombre y de funciones el nuevo INURBE tiene entonces como objetivo fomentar las soluciones de vivienda de interés social y promover la aplicación de la reforma urbana. No realizando actividades de construcción de vivienda nueva, ni entregará más créditos hipotecarios individuales, cumpliendo su objetivo, prestando técnicas a los municipios, a las organizaciones popula-

res de vivienda y administrando los recursos del subsidio familiar de vivienda que asciende a \$775.000.00, o sea 15 salarios mínimos.

En síntesis, el acceso al subsidio funcionará cumpliendo diferentes pasos a saber:

- A los constructores privados, organizaciones populares de vivienda, organizaciones locales, municipios y demás entidades que estén en condiciones de ofrecer soluciones de vivienda de interés social deben reclamar y diligenciar un formulario especial que entregará el INURBE, con la descripción de su plan o proyecto.
- El INURBE estudia los planes y programas presentados y después de un análisis de éste los declara elegibles o no, para que la gente escoja en ellos, su solución. Cada oferente (constructor, organización popular de vivienda, etc), será el responsable directo de la ejecución y de la calidad de l proyecto.
- Los programas declarados como Elegibles por el INURBE, se dan a conocer a través de los medios de comunicación y en las oficinas del INURBE.
- Las personas interesadas en el subsidio deben consultar

esa lista de planes y elegir la solución que se ajusta a sus condiciones económicas.

-La persona deberá reclamar gratuitamente en la Oficinas del INURBE, Caja Agraria y lagunas Cajas de Compensación Familiar y un formulario para que lo responda, además declarará que ninguno de los miembros que compone el hogar es propietario de vivienda, o que la poseen no está en condiciones de habitabilidad; deberá señalar el programa o plan de soluciones de vivienda, previamente calificado como elegible, al cual se aplicaría el subsidio; de igual manera deberá acreditar que hará un aporte previo (ahorro o cesantías en casos individuales; tierra, materiales y/o mano de obra en procesos asociativos) equivalentes mínimo al 5% del valor de la solución.

-Una vez contestado dicho formulario lo debe llevar al mismo lugar donde se lo entregaron.

-El Instituto, a través de un sistema de calificación por computador de acuerdo con un puntaje que está determinado por el total de lo que aportará el solicitante a su solución, seleccionará a las personas que se beneficiarán con el subsidio.

-Las personas que resulten como beneficiarios del subsi

dio, recibirán una comunicación donde se les notificará este hecho. De igual forma, sus nombres serán dados a conocer a través de los medios masivos de comunicación.

-El subsidio les será entregado contra prestación de la escritura, al vendedor, a la organización de vivienda popular o quien suministró la solución escogida por el beneficiario, como abono total del valor de la vivienda que eligió.

De otra parte, mediante Decreto 0108 se reformó y reestructuró el actual Instituto Municipal de Vivienda Urbana y lo convirtió en el Fondo Municipal y de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Barranquilla -FONVISOCIAL- para cumplir con las funciones asignadas en la Ley 9a de 1989 Ley 03 del 15 de Enero de 1991.

El nuevo ente tiene el carácter de establecimiento público descentralizado del orden Municipal, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio propio.

Su principal misión será la de liderar, coordinar, concertar y orientar todas las acciones de los sectores públicos y privados que apunten a la solución de las necesidades de vivienda de las familias de escasos recursos económicos en Barranquilla y su área de influencia inmediata.

ta al igual quea la solución de los problemas de la marginalidad y sub-normalidad en vivienda social, utilizando los instrumentos establecidos en la Ley.

#### FUNCIONES:

Para lograr sus objetivos, Al Fondo Municipal de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana de Barranquilla se le asignan las siguientes funciones:

-Manejar y operacionalizar los instrumentos otorgados por las leyes 9a de 1989 y 03 del 15 de enero de 1991.

-Acoger como norma para la administración lo dispuesto por la ley 32 de 1929, ley 41 de 1948, ley 64 de 1966, de conformidad con las facultades del Concejo otorgadas por el Decreto 1333 de 1986.

-Promover, coordinar y ejecutar la realización de acciones interinstitucionales orientadas hacia el desarrollo de planes de vivienda social de renovación urbana y de recuperación de marginalidades o subnormalidades.

-La administración y disposición del patrimonio ejidal y de baldíos del Municipio de Barranquilla.

-Adelantar los estudios y análisis necesarios para la adecuada toma de decisiones en la realización de los planes y programas que estén dirigidos a la solución del problema de la vivienda social y de las marginalidades en la ciudad.

-Adquirir, administrar y disponer de los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes y programas de vivienda de interés social, de renovación urbana y de la solución a los problemas de la marginalidad o subnormalidad en Barranquilla.

-Obtener, administrar y aplicar los recursos financieros necesarios para la realización de todos sus planes.

-Ejecutar de manera directa y de conformidad con la normatividad fiscal del Municipio de Barranquilla los planes de vivienda de interés social, de rehabilitación, de renovación, relocalización o mejoramiento de la marginalidad o subnormalidad de la ciudad.

-Disponer de los inmuebles que el Fondo Adquirirá a cualquier título y de los que otras entidades públicas trasladen, apropien o aporten.

-Innovar métodos constructivos y normas de urbanización de

conformidad con los avances tecnológicos que permitan la construcción de viviendas sociales y económicas.

-Liderar, coordinar y ejecutarla realización de planes y programas de vivienda, mejoramiento, relocaliación, renovación y solución a la marginalidad y subnormalidad de Barranquilla con entidades públicas o privadas mediante la suscripción de convenios o contratos.

.La estructura Organizacional:

El FONVISOCIAL, tendrá la siguiente estructura organizativa: Junta Directiva, Gerencia y Subgerencias; Secretaría General, Comité Asesor de Gerencia; Departamento Administrativo; Departamento Jurídico; División de estudios; división de tierras; División operativa y división de ahorro y crédito.

La Junta Directiva será elegida por un periodo de dos años y tendrá como objetivo orientar y adoptar las políticas generales del Fonvisocial. Estará integrada por el Alcalde o su Delegado, el Secretario de Planeación Municipal, dos representantes del Concejo de Barranquilla, un representante de las organizaciones populares de vivienda escogido por el Alcalde, el Gerente seccional del ICT.

Finalmente, en el mismo Decreto se crea el Fondo de ahorro Municipal FAM, adscrito de la División de ahorro, el cual será reglamentado por la Junta Directiva del Fonvisocial.

Ahora bien, existe una creencia difundida de que los fondos para vivienda deberían reservarse para la clase más pobre. Esto en general, conlleva a la necesidad, de utilizar subsidios, lo que a su turno limita el volumen de la vivienda y destruye la posibilidad de explotarse los aspectos del sector líder o eluso de la vivienda nueva y destruye la posibilidad de explotar los aspectos del sector líder o el uso de la vivienda nueva como una medida macroeconómica. Lograr que los pagos mensuales estén dentro del alcance de la gente más pobre sin contar con subsidios sustanciales, significa, en efecto, la construcción de casas muy pequeñas localizadas en sitios inadecuados y a distancias muy alejadas de sus trabajos. Así mismo, amenaza la viabilidad de un sistema de ahorro privado, y lleva a que este sea menos atractivo.

Entonces, ignorar las necesidades de vivienda para la clase más pobre?

De Ninguna manera. Básicamente el problema del grupo más pobre no es solamente de vivienda sino de pobreza, o

de ingreso inadecuado para proporcionarle un aceptable nivel de vida en general. En tales casos, la política que tiene que ver con la mayor satisfacción social es la de elevar la tasa de crecimiento a unacifra lo más cercana posible a la tasa potencial.

En resumen, un aumento en la tasa de crecimiento impulsado por la construcción de vivienda, puede servir tanto objetivos sociales como económicos, siempre y cuando se tenga en cuenta que los fondos sean lo suficientemente grandes como para lograr el impacto deseado. Esto hace surgir la pregunta:

¿ Pero, ésto no dejaría a la de algunas personas sin vivienda?

No necesariamente. Si el problema es verdaderamente de envergadura y la vivienda nueva excede la tasa de formación de nuevas familias, se creará la oportunidad para que la gente se traslade a vivienda usada, más durable, con mejores servicios, y mejor localizada que muchas de las viviendas populares nuevas que poseen algunas barrios. Esto ha sido ridiculizado como un proceso de "trickling Down", o caída lenta que obliga a la gente pobre a recurrir a un "descartamiento" de la vi

vienda. Esas son palabras emocionales que solo sirven para hacer difícil un análisis serio de un gran problema. En gran parte, el stock de vivienda existente pueden también ser superiores. El problema merece ser analizado por sus méritos, y no opacado por el uso de palabras imprecisas o que implican juicios de valor.

Arriesgándonos a ser tachado de reaccionarios, nos atrevemos a mencionar otro punto y muy controvertido y que ilustra la diferencia entre una actitud macroeconómica y muy popular, en relación con tópicos económicos corrientes. Pocas cosas generan más indignación que el precio de un departamento o apartamento ubicado en un sector exclusivo que es avaluado en una suma muchísimo mayor a la de un apartamento similar en un sitio más pobre de la ciudad.

Se cree popularmente, que esto implica la absorción de ahorro hacia fines ostentosos. Para un economista, lo más importante es la absorción de los ahorros en la construcción efectiva. El muy alto precio resulta generalmente de fondos entre grupos ricos. Estos fondos, siguen disponibles para inversión, y no están incluidos en la producción real de un país. Las grandes variaciones en los precios de la tierra reflejan en parte la desigualdad, y puede ser indeseables por razones sociales. Pe

ro los altos valores de la tierra, en sí mismos, no absorben ahorro, ni trabajo, ni materiales. El aspecto social perjudicial proviene de los altos valores de la tierra llevan a que las agencias de vivienda popular construyan en sitios pocos deseables.

Esta es una suma de factores preponderantes por los cuales se ha promovido, por muchos años, la planeación de áreas metropolitanas como una agrupación de unidades en donde estén localizados tanto el trabajo como la residencia, y en donde los valores de la tierra sean más bajos y la segregación de las residencias por clases de ingresos sea menos marcada. La otra razón importante es la de ahorros en la absorción de recursos reales representados en los enormes movimientos diarios de grandes masa de gente dentro de una gran ciudad. Esto, es para un economista, es costo real, ya que los recursos utilizados en transporte urbano no pueden ser usados para otros fines.

Como bien puede observarse, y no obstante, la multiplicación e importancia de las disposiciones de la ley 9a de 1989 y de las que se han expedido en los últimos 29 años, con o sin denominación de reforma urbana, Colombia está muy lejos de contar con ciudades, si por tal,

se entiende una agrupación de familias que pueden disfrutar de los beneficios económicos y sociales de la aglomeración.

Ha consistido el error en tratar de solucionar los problemas urbanos al interior de las ciudades sin considerar que ellos no son entes autónomos y sus problemas se generan fuera de ellas. Las ciudades son elementos de un Municipio a este tampoco es totalmente autónomo, ni Colombia es una federación de 1.000 municipios; éstos tienen un régimen diferente de los departamentos y la Nación.

## 6. RECOMENDACIONES

- Que en los presupuesto municipales se destinen partidas o se creen fondos de desarrollo, para que los administren las Juntas Administradoras Locales.

- Deben ser entidades de la misma comunidad, las que administren el espacio publico, siguiendo parametros de contratacion que emanan del Decreto 1333, articulos 375 y 376. No se podra cobrar a las comunidades por el goce de "Bienes de uso publico", el mantenimiento adecuacion y recuperacion al igual que los gastos de administracion deben ser cubiertos con dineros del presupuesto municipal.

- De debe revisar el procedimiento civil de expropiacion para que sea mas eficaz, en razon a que deja posibilidades de dilatar este proceso, como es la oposicion al avaluo, la renegociacion de precios, la demanda por lucro cesante la apelacion la posibilidad de demandas administrativas, etc., mas aun cuando el incentivo del articulo 15 que estimulaba la negociacion directa al no constituirse en renta gravable ni ganancia ocasional el ingreso produc

to de la venta, fue declarado inexecutable por la Corte Suprema de Justicia.

- Por estas supeditada la legalidad del procedimiento de adquisicion por enajenacion voluntaria por expropiacion a la inscripcion en el respectivo folio de matricula inmobiliaria, de que el trata el articulo 37 de la ley y tener vencimiento la afectacion inscrita. Proponemos que una vez expedido el Plan de Desarrollo, este pase al registro para que se inscriban los predios afectados, de otra parte cuando se trate de obras publicas, la afectacion solo debe tener vencimiento cuando la planificacion de la misma se haya variado, afectando otro sector.

- Se debe constituir una especie de tribunal, que revise los avaluos cuando estos son objetados. El IGAC debe dar a conocer publicamente los criterios que determinan el valor asignado a un predio, por otra parte una determinante para el precio seria la destinacion del predio a adquirir si es para VIS, su valor debe disminuir en un determinado porcentaje.

- En cuanto a los proyectos de renovacion urbana, proponemos que las nuevas viviendas que se construyan, sean para el mismo estrato social que se encuentre ubicado en el sector y en todo caso que de cualquier proyecto de renovacion que se adelante, el 50% del area sea destinado a VIS.

- El artículo 47 plantea el desarrollo que tienen las personas a la instalación de servicios públicos, los cuales solo pueden ser negados por razones de carácter técnico. Como este concepto es muy vago, en la reglamentación se debe especificar cuales pueden ser las razones técnicas para negar una solicitud.

- El artículo 47, permitira la legalización de los servicios públicos, lo cual generara nuevos ingresos para los municipios de las personas que los estaban tomando clandestinamente. Consideramos que en la reglamentación se debe especificar que esos dineros sean invertidos en el mejoramiento de la calidad que los servicios del sector donde se recauden. Por otra parte las tarifas que se cobren por la prestación del servicio, no deben superar los niveles mas cobrados hasta el momento.

- Los planes que adelantan las organizaciones de vivienda popular, por ser por autoconstrucción o autogestión, son progresivos, de acuerdo a la estructura orgánica de las organizaciones, en algunas oportunidades se adjudican los predios a través de actas de entrega, o promesa de compra venta (justo título, prescripción ordinaria 3 años) y la estructuración solo se efectúa una vez concluido el desarrollo, tratando de no modificar la composición del grupo. El artículo 51 que modifica la prescrip

cion adquisitiva de la propiedad, exceptua los bienes de los municipios y de las Juntas de Accion Comunal, que no podran adquirirse por prescripcion, creemos que la excepcion debe ser ampliada a las organizaciones definidas en el articulo 62.

- El termino de Fondos de Vivienda Obrera, debe ser ampliado a FONDOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, por cuanto este concepto permitira un mejor aprovechamiento de los recursos humanos y financieros de cada uno de los municipios y los que se han originado a raiz de la descentralizacion administrativa.

- Los fondos manejaran los BANCOS DE TIERRA, los FONDOS DE REHABILITACION DE INQUILINATOS, los FONDOS DE REUBICACION POR ALTO RIESGO y los FONDOS DE MEJORAMIENTO DE VIS. En la Junta Directiva del FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, debe hacer participacion de las comunidades a traves de los representantes de las Juntas Administradoras de las comunas y de los corregimientos, lo mismo que de las organizaciones de vivienda popular definidas en el articulo 62 y que se encuentren inscritas dentro del municipio.

- Las Juntas Directivas de los FONDOS MUNICIPALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, ejerceran igualmente una

veeduría cívica de todos los bienes que se adquirieran a través de la enajenación voluntaria de la expropiación o de la extinción del dominio.

- Las organizaciones de vivienda popular deben exigir, al Congreso de la República la aprobación de una ley que mejore y fortalezca la reforma urbana haciéndola y verdaderamente democrática y popular y además creando los mecanismos financieros que permitan efectivamente aplicarla. Ya que estamos convencidos que si bien es cierto se deben reglamentar algunos de sus artículos, la aplicación de la reforma depende de la voluntad política y la capacidad económica de los municipios, para superar el déficit de vivienda, construyendo y entregando un sitio digno para vivir a cada familia colombiana.

## BIBLIOGRAFIA

CEMPAVI. Congreso de Construcción de la Central de Organizaciones de vivienda Popular. Cali, 16 al 18 de Agosto 1986.

MINISTERIO DE DESARROLLO Económico. INURBE. En: Gaceta. Resolución 97 de 1986. cap.27, Abril de 1991.

MUNICIPIO PIDE a Inurbe \$13.000.000 mil millones para vivienda de Interés social. En: El Heraldó Mayo 12 de 1991.

PILOTO EN PLAN DE VIVIENDA de Interés Social: Barranquilla. En: El Heraldó, Mayo 15, de 1991 p.C.

PROGRAMA DE Vivienda de Interés Social. En: El Heraldó, sábado 23 de febrero de 1991.

ROBLEODO, Jorge Enrique. El Drama de la vivienda en Colombia. Incora. Bogotá, 1981.

A N E X O S

tipo de solución que usted solicita? (Señale con una equis-X).  
 UEVA  LOTE CON SERVICIO  AUTOCONSTRUCCION  LEGALIZACION  MEJORAMIENTO

nombre del programa en el cual solicita vivienda? \_\_\_\_\_

precio de la solución deseada? \$ \_\_\_\_\_  
 ¿afiliado a alguna caja de compensación? (Señale con una equis-X).  
 CUAL? \_\_\_\_\_ NO

¿beneficiario del subsidio familiar de la Caja Agraria? (Señale con una equis-X). SI  NO

¿afiliado a alguna asociación de vivienda? (Señale con una equis-X).  
 Cuál? \_\_\_\_\_  
 NUMERO DE LA PERSONERIA JURIDICA \_\_\_\_\_  
 FECHA DE EXPEDICION DE LA PERSONERIA \_\_\_\_\_

**O IV. APORTES QUE OFRECE**

¿aporte que puede hacer su hogar en:

1. AHORROS \$ \_\_\_\_\_ Adjuntar certificado de la entidad donde los tiene.
2. CESANTIAS \$ \_\_\_\_\_ Adjuntar certificado de la empresa o patrono.

¿hogar hacer aportes de alguna de las siguientes clases? (Sólo para programas de autoconstrucción o asociativos)

(Señale con una equis-X).	SI	NO	VALOR ESTIMADO
DE OBRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	\$ _____
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	\$ _____
ALSES	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	\$ _____
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CUALES? _____

¿PARA EL SECTOR RURAL. Indique el valor de los activos totales del beneficiario, incluyendo los de su cónyuge o cónyuge(a) \$ \_\_\_\_\_

DECLARACION DE VERACIDAD:

¿AMOS:  
 Toda la información suministrada es verídica y autorizamos a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, para que verifique los datos aquí contenidos y aplique las sanciones contempladas en la ley 3a. de 1.991 en caso de encontrar alguna falsedad.  
 ¿poseemos vivienda (con excepción de los solicitantes de subsidio para mejoramiento, o legalización de vivienda).  
 ¿poseemos un ingreso total familiar igual o inferior a cuatro (4) salarios mínimos legales.  
 ¿aceptamos todas las condiciones reglamentarias del sistema de vivienda de interés social.

\_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL PRIMER SOLICITANTE  
 No. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 FIRMA DEL SEGUNDO SOLICITANTE  
 c.c.No. \_\_\_\_\_

ACOMPANAR OBLIGATORIAMENTE ESTE FORMULARIO CON:  
 - Certificado de ahorro expedido por una entidad autorizada para captar ahorros y/o.  
 - Certificado de cesantías expedido por la empresa o el patrono.  
 - Fotocopia de la tarjeta de afiliación al I.S.S. (Cuando las cesantías las certifica el patrono).

 <p>INSTITUTO NACIONAL DE INTERES SOCIAL DE LA ZONA URBANA</p>	ENTIDAD RECEPTORA: _____	SELLO DE RECIBO          FECHA
	CIUDAD: _____	
	NOMBRE DE QUIEN RECIBE: _____	
	FIRMA DE QUIEN RECIBE: _____	