



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la República

Bogotá, D.C, Mayo 10 de 2017.

Doctor:

Carlos Fernando Motoa Solarte
Presidente Comisión Primera
Bogotá

Ref: Informe de ponencia para segundo debate de Senado Proyecto de Ley N° 138 de 2016 Senado - 174 de 2015 Cámara **"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDEN NORMAS EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE PREDIOS URBANOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**

Respetado Doctor Motoa:

En cumplimiento del encargo impartido por la comisión primera el día 9 de mayo, por medio de la presente remito a su despacho, con el fin que se ponga a consideración para discusión de la plenaria de Senado, el informe de ponencia para segundo debate al proyecto de ley N° 138 de 2016 Senado - 174 de 2015 Cámara "Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones.

Atentamente:

Horacio Serpa Uribe
Senador de la República

10-05-17
4:02



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la República

**INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE DE SENADO PROYECTO DE LEY
N° 138 DE 2016 SENADO - 174 DE 2015 CÁMARA "POR MEDIO DE LA CUAL SE
EXPIDEN NORMAS EN MATERIA DE FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y
RECONOCIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS,
DE PREDIOS URBANOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

1. ANTECEDENTES

El Proyecto de ley número 138 de 2016 Senado – 174 de 2015 Cámara, fue presentado por iniciativa parlamentaria del Honorable Representante Miguel Ángel Pinto Hernández, siendo publicado en la Gaceta del Congreso N°. 1030 de 2015, la ponencia para primer debate en Cámara publicada en la Gaceta del Congreso N° 129 de 2016, siendo debatido y aprobado en Comisión primera de la Cámara de Representantes el pasado 7 junio del presente año como consta en el acta 45, en donde se presentaron observaciones de los Honorables Representantes Telesforo Pedraza Ortega, Elbert Díaz Lozano y Clara Leticia Rojas González las cuales se encuentran incorporadas en el articulado que se propuso para ser discutido en segundo debate en sesión Plenaria de la Cámara de Representantes.

La ponencia para segundo debate fue publicada en la Gaceta del Congreso No. 615 de 2016, de igual manera que el texto aprobado en Comisión Primera de la Cámara de Representantes. Finalmente tuvo una gran discusión y votación en la Plenaria de la Cámara de Representantes el día 30 de agosto del 2016, siendo aprobado el texto publicado en la Gaceta del Congreso No. 715 de 2016.

Asimismo, la mesa directiva de la comisión primera del Senado me designo como ponente del proyecto ley No 138 de 2016 Senado, para la cual presento informe de ponencia para primer debate publicada en la gaceta del congreso 1031 de 2016. El día 28 de marzo la comisión primera debatió el proyecto, presente mi intervención, luego intervinieron los Senadores, Eduardo Enríquez Maya, Viviane Morales, German Barón, José Obdulio Gaviria, realizando varias observaciones al presente proyecto.

Luego de la aprobación del informe de ponencia, se procedió a la conformación de una Comisión conformada por los Senadores German Varón, Eduardo Enríquez Maya, José Obdulio Gaviria, Roosevelt Rodríguez, Horacio Serpa, para el estudio de las diferentes observaciones de los artículos del proyecto de ley, con el objeto de armonizar los diferentes planteamientos que los integrantes de la Comisión primera del Senado hicieron sobre los mismos.



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la Republica

El día 5 abril en sesión de la Comisión Primera presentó el informe de la respectiva comisión, manifestando las observaciones sobre los artículos 6,11, y 12 del proyecto de ley, planteando su eliminación para solucionar los respectivas inquietudes formuladas.

El día 9 Mayo se reanuda el debate en comisión sobre proyecto ley, teniendo en cuenta el informe enviado por parte del Ministerio de Hacienda el día 3 de mayo; Al respecto presente como ponente las diferentes proposiciones de modificación a los artículos 1, 2, 3, y 10 del proyecto, las proposiciones de los artículos anteriormente mencionados versaron en la modificación de la expresión “independientemente de la naturaleza jurídica de las partes intervinientes”, y reemplazarla por “cuando el beneficiario sea persona natural”.

También se modificó la expresión en los artículos 1 y 2, “independientemente de la naturaleza jurídica de las partes y de la fecha en que hayan sido otorgados los actos jurídicos”, se reemplazó por “cuando el beneficiario sea persona natural e independientemente de la fecha en que haya sido otorgados los actos jurídicos”.

Por consiguiente en materia derechos notariales definido en los artículos 1, 2 y 3, se modifican las expresiones, “no causaran derechos notariales”, “no causaran derechos registrales”, o “tampoco causarán derechos registrales”, se cambió por la expresión “Se liquidarán como actos sin cuantía”.

De igual manera en el artículo 10 se eliminó la palabra gratuidad, como también se propuso de acuerdo a los debates, al informe presentado por la subcomisión de estudio conformada por los senadores anteriormente mencionados, al concepto emitido por el ministerio de hacienda, se presentó la proposición de eliminación de los artículos 6, 11 y 12.

De acuerdo a todo el proceso legislativo surtido por el proyecto ley anteriormente mencionado. Esta ponencia tiene como base el informe de ponencia presentado en la comisión primera del Senado de la República, lo cual irá entre comillas.

2. JUSTIFICACIÓN

“El artículo 48º de la Ley 9ª de 1989 dispone: “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 por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano”.



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la República

“Parágrafo.- Los asentamientos urbanos de viviendas 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”.

“El capítulo 2.2.6.5 del Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, reglamenta el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos y su artículo 2.2.6.5.1 lo define como aquel “mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos”.

“El decreto establece que el proceso de legalización finaliza con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En el evento en que proceda la legalización, el acto administrativo mediante el cual se apruebe la misma hará las veces de licencia de urbanización, y con base en el mismo se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes”.

“La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial. Igualmente, contemplará de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite”.

“Ahora bien, de acuerdo con la norma citada, la legalización urbanística implica la incorporación de los predios en que se ubican los asentamientos al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, pero no constituirá título o modo de tradición de la propiedad y no implica la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores”.

“De otra parte, el artículo 2.2.6.5.2 del Decreto 1077 de 2015 permite que los procesos de titulación a que hace referencia el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 se adelanten de manera independiente al proceso de legalización urbanística, sin perjuicio de que en desarrollo del proceso de titulación se verifiquen las certificaciones referentes a zonas de riesgo, bienes de



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la Republica

uso público, áreas de reserva para infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y suelo de protección, con el fin de establecer si los predios son susceptibles de ser titulados”.

“De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que los procesos de legalización urbanística no interfieren en modo alguno en los derechos reales que recaen sobre los predios objeto de la misma, ni sobre las mejoras construidas en los referidos predios, se considera necesario incorporar al ordenamiento jurídico disposiciones que promuevan la celebración e inscripción de actos y negocios jurídicos que propendan por el saneamiento de los títulos de propiedad de las viviendas de interés social que se encuentren en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística”.

“De acuerdo con lo anterior, las disposiciones contenidas en el proyecto de ley, al establecer exenciones en el pago de derechos notariales y registrales pretenden promover la formalidad de los actos y negocios jurídicos tendientes al saneamiento de los predios objeto de legalización urbanística, particularmente los destinados a vivienda de interés social”.

“De otra parte, las autoridades catastrales competentes (el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los catastros descentralizados, según sea el caso), son las llamadas a entregar la información catastral correspondiente a los inmuebles que se encuentren ubicados en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística o que se encuentren en proceso de legalización, de acuerdo con las normas vigentes, razón por la cual se propone que la información sea entregada de manera gratuita para el desarrollo de procesos de legalización urbanística”.

“Ahora bien, teniendo en cuenta que, de acuerdo con las normas vigentes, los notarios no están facultados para ejercer la función jurisdiccional de declarar la prescripción adquisitiva de dominio, siendo este el proceso procedente para que un particular obtenga la titularidad del derecho de dominio sobre un predio respecto del cual ejerce posesión, se propone que las entidades territoriales, a través de sus entidades del sector central o descentralizado, o a través de terceros contratados por éstas, puedan asesorar y representar judicialmente a los poseedores, que así lo necesiten, en los procesos de declaración de pertenencia con miras al saneamiento de los títulos de dominio, en los términos que establezcan las normas vigentes, particularmente la Ley 1561 del 11 de julio de 2012, “Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones”.



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la Republica

“De la misma manera, se pretende generar movilidad social al flexibilizar las condiciones que deben cumplir los hogares beneficiarios de los subsidios familiares de vivienda que otorga el Gobierno Nacional, permitiendo que se puedan transferir derechos reales sobre los mismos, una vez transcurran tres (3) años posteriores a la transferencia de la vivienda. Esto permite que haya mayor movilidad para las familias, las cuales con la norma vigente tendrían que permanecer diez (10) años por lo menos en la vivienda, so pena de hacer restituible el subsidio familiar de vivienda. Esta condición desincentiva la adquisición de viviendas con recursos del subsidio, particularmente en los programas en los que también concurren recursos del hogar para obtener el cierre financiero para la adquisición. Adicionalmente, impide que los hogares puedan buscar nuevas alternativas laborales y familiares, al exigir que durante 10 años se mantengan en la misma vivienda, sin posibilidad siquiera de proceder a su arrendamiento, lo cual en la práctica genera la celebración de arrendamientos o comodatos informales, que no representan seguridad jurídica para ninguna de las partes”.

“La modificación propuesta, en todo caso, deja a reglamentación del Gobierno Nacional las condiciones para transferir las viviendas, las cuales deben estar relacionadas con la superación de su condición de vulnerabilidad, cuando sea el caso. Esto permitirá que se revisen las condiciones de cada uno de los hogares para establecer si es pertinente la transferencia de derechos reales sobre la vivienda adquirida con recursos del subsidio, beneficiando al tradente o arrendador, que busca nuevas alternativas de vida y al adquirente o tenedor, que tendrá acceso a una vivienda de interés social digna y adecuada, promoviendo la disminución del déficit habitacional”.

“Finalmente, con el fin de promover el saneamiento de la propiedad inmobiliaria de las entidades públicas, se propone permitir la enajenación directa de los bienes fiscales ocupados con mejoras que no están dentro de la categoría de la vivienda de interés social, sin detrimento para sus entidades propietarias, por cuanto la enajenación se haría con fundamento en un avalúo comercial realizado de acuerdo con las normas vigentes”.



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

HORACIO SERPA URIBE
Senador de la Republica

3. PROPOSICION

Por las anteriores consideraciones solicitamos DAR SEGUNDO DEBATE al proyecto ley N° 138 de 2016 Senado - 174 de 2015 Cámara **“Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones”** en el texto aprobado por la comisión primera del Senado de la Republica.

HORACIO SERPA URIBE
SENADOR DE LA REPUBLICA