ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DIRECCIÓN JURÍDICA

2013412110066704

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **2013412110066704**
Fecha: **07-10-2013**
TRD: **4121.1.10.1.823.006670**
Rad. Padre: **2013412110066704**

Doctora
XIMENA HOYOS LAGO
Secretaria General alcaldía
E. S. D.

Ref: Otorgamiento de viabilidad Jurídica al Proyecto de Acuerdo *"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."*

Cordial saludo

El Proyecto de Acuerdo de referencia, proveniente de la Secretaria de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali tiene un doble propósito: por un lado, darle un respiro a la cartera morosa de la Secretaria de Vivienda, implementando una serie de políticas a fin de mejorar la expectativa de retorno de los dineros invertidos por ella; y por otro lado, brindar una solución definitiva a los adjudicatarios de los programas de vivienda de interés social de dicha dependencia, a través de un sistema adecuado de financiamiento acorde con el nivel de ingreso de los grupos que hacen parte de tales programas.

Para tal efecto, la iniciativa ordena rebajar los intereses de financiación, mora y diferidos hasta un 95% acorde con las fechas límites establecidas en el proyecto. De igual manera, ordena rebajar del 12% al 7% las tasas de interés de financiación para los Programas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social vigentes. Asimismo, para los adjudicatarios que se encuentren al día al corte a Junio 30 de 2013, prevé una rebaja del 6% a las tasas de interés de financiación. Finalmente, a los adjudicatarios que presenten mora como a los que se encuentren al día, la iniciativa dispone asignar a un mismo adjudicatario hasta dos modalidades de subsidio en los términos del Acuerdo 049 de 1999, sin que éste supere los quince (15) SMLM, al tiempo que

solicita autorización al señor Alcalde para que implemente una política de estímulos a los adjudicatarios que se encuentren al día en sus obligaciones.

La iniciativa que se pone a consideración nuevamente al Honorable Concejo Municipal modifica el artículo primero, por cuanto, de una parte, la rebaja de los intereses de financiación, mora y diferidos a las obligaciones crediticias de los adjudicatarios de los programas de vivienda se extiende a los saldos de obligaciones a la fecha de aprobación del presente proyecto de acuerdo; y de otra parte, dado que amplia la fecha límite para acogerse al beneficio del 95% hasta mayo 31 de 2014.

La justificación de la iniciativa se sustenta en el resultado del comportamiento de la cartera de los Adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda Social. El estudio demuestra cómo los ingresos provenientes del recaudo de cartera de los programas de la Secretaria de Vivienda son cada vez menores con relación al incremento de la cartera, lo cual refleja su alto nivel de morosidad y riesgo de deterioro que, naturalmente, inciden en el normal recaudo de los ingresos.

Jurídicamente el proyecto de Acuerdo se sustenta en el bloque de constitucionalidad. De esta manera se apoya tanto en el artículo 51 de la Carta Política, el cual demanda por parte del Estado la necesidad de establecer sistemas "adecuados" de financiación de vivienda a largo plazo; como en el Pacto Internacional de Derechos Civiles, Económicos, Sociales y Culturales, y la interpretación que de los mismos han realizado los organismos autorizados en la materia, donde se reconoce como parte integrante e indisoluble del derecho a la Vivienda el de la "asequibilidad económica" y los "gastos soportables".

En el plano infra- constitucional la iniciativa se apoya en las Leyes 1066 de 2006 y 901 de 2004, como en el Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2012-2015 *"Una ciudad para todos"*.

El Concejo Municipal es competente para tramitar la presente iniciativa con base en las atribuciones constitucionales de "*Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio*". (Art. 313. C.P).

Por último, la presente iniciativa cuanta con la refrendación de la Subdirección de Finanzas Públicas, en la que consta que el proyecto de

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DIRECCIÓN JURÍDICA

acuerdo es consistente con las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo, conforme lo establece el artículo 7° de la Ley 819 de 2003.

En suma, por no encontrar esta dependencia reproche alguno a la iniciativa de referencia, se le otorga la viabilidad jurídica respectiva, y en tal sentido, puede ser presentado ante el Honorable Concejo Municipal a fin de impulsar su trámite legal y reglamentario.

Atentamente.

JAVIER MAURICIO PACHON ARENALES
Jefe de Oficina- Dirección Jurídica Alcaldía

Elaboró: David Andrés Serrano S. – Abogado DS
Revisó: Martha Cecilia Armero Benítez – Líder del Equipo "Proyectos de Acuerdo Municipal"

Adjunto: articulado, exposición de motivos, soportes, medio magnético.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

HONORABLES CONCEJALES
Concejo Municipal de Santiago de Cali

Cordial saludo,

De manera atenta presento a consideración del Honorable Concejo el Proyecto de Acuerdo **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI"**, previa la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA.

Es política de la presente Administración atender las necesidades sociales e implementar herramientas que permitan la recuperación de la cartera morosa y evitar el aumento de la misma, así como también brindar a los adjudicatarios la oportunidad de normalizar sus obligaciones vencidas.

De acuerdo al Plan Estratégico de Vivienda-PEV- para el área urbana del Municipio de Santiago de Cali, realizado por CAMACOL, la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA -EMRU y el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI en Mayo de 2010, el problema de la vivienda de los sectores más vulnerables, se ve reflejado en los bajos ingresos para sustentar el hogar. En las comunas 1, 13, 14, 15, 18, 20 y 21 donde habitan nuestros adjudicatarios se presenta la mayor informalidad y los menores ingresos. En estas comunas los Jefes de Hogar perciben menos de un (1) SMLM y las condiciones socioeconómicas son muy bajas. Este aspecto es un problema fundamental de ingresos e inversión.

La mayoría de los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda Social de las comunas antes mencionadas, derivan sus ingresos de la actividad informal, por tanto la productividad de su ocupación es muy baja ya que obtienen ingresos muy reducidos.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

En la secretaria de Vivienda Social Municipal, existe una cartera morosa que por décadas ha venido aumentando de forma vertiginosa, por la falta de oportunidades laborales de esta población de los estratos 1 y 2. .

A partir del año 2004 y hasta la fecha se puso en marcha la estrategia de Cobro persuasivo, a fin de ofrecer alternativas a los adjudicatarios que presentan saldos en mora, suscribiéndose un gran número de convenios de pago; aun así la cartera ha sido imposible normalizarla. Aunado a lo anterior, un gran número de estos créditos no soporta un título con garantías reales que haga exigible las obligaciones.

Es por ello que al interior de la Secretaria de Vivienda Social se ha venido adelantando estrategias de cobro persuasivo, tales como remisión de la cuenta de cobro mensual a los hogares deudores de créditos de vivienda, llamadas vía telefónica, mensajes de texto, y suscripción de acuerdos de pago, con el fin de recuperar la inversión y así dar continuidad con el objetivo social que cumple la Secretaria de Vivienda Social.

Dentro de la figura de cobro persuasivo de la presente vigencia fiscal, del total de adjudicatarios que tienen obligaciones crediticias que a Junio 30 de 2013 ascienden a 2.079, se han realizado las siguientes acciones inherentes al recaudo de cartera en el primer semestre de este año:

- 234 Acuerdos de pago en los diferentes Programas de la Secretaria de Vivienda Social.
- 2.214 Llamadas telefónicas de diferentes Programas
- 1.314 Citaciones a adjudicatarios por incumplimiento en sus pagos.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Aún así el recaudo mensual no es el esperado, como se observa en el comportamiento de los ingresos por recaudos de Cartera de los Programas de la Secretaria de Vivienda Social en el primer semestre de 2013:

RECAUDO DE CARTERA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL PRIMER SEMESTRE 2013

ITEM	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
1	53.009	48.510	40.258	66.194	56.455	50.051
2	382	376	320	450	381	398

1. Recaudo. 2. Adjudicatarios

Fuente: Informe de ingresos mensuales Secretaria de Vivienda Social

Pese a las políticas adoptadas se observa que la cartera morosa de la Secretaria de Vivienda Social, cada vez es más alta tornándose impagable para los adjudicatarios.

Las cifras de la cartera de los programas de la Secretaria de Vivienda a cargo de los adjudicatarios de los Programas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social a favor del Municipio de Santiago de Cali, con corte a Junio 30 de 2013 son:

TOTAL CARTERA A JUNIO 30 DE 2013

Millones de $

Cartera total			Total Adjud	Cartera Morosa			Adjud.mora	% Mora	Cartera vencida			Adjud vencidos	% vencida	Cartera no vencida			Adjud no vencidos	% No vencida	Cartera al dia	No de Adjudicat.
Capital	Interes	Total $		Capital	Interes	Total $			Capital	Interes	Total $			Capital	Interes	Total $			$	
9.119	13.981	23.100	2.079	3.523	13.040	16.563	1.977	72%	1.345	3.423	4.768	905	21%	7.774	10.558	18.332	1.174	79%	477	102
								95%					44%					56%		

Fuente. Estado de Cartera Programas de Vivienda a Junio 30 de 2013

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

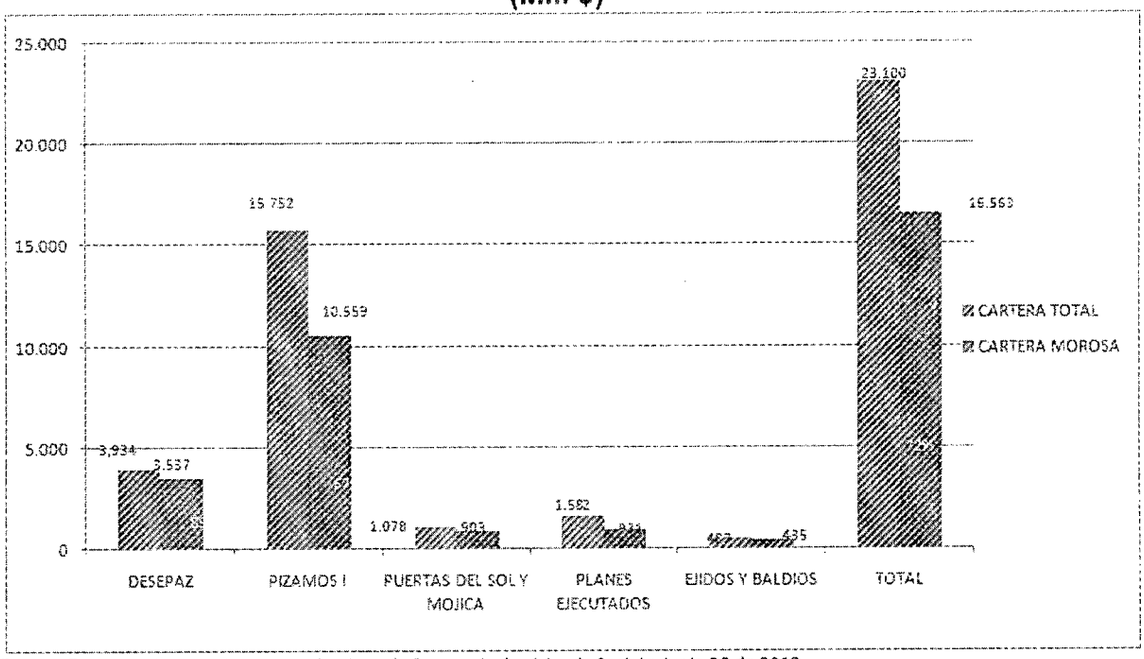
PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Gráfico No. 1

CARTERA PROGRAMAS SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL.
(Mill $)



Fuente: Estado de Cartera Programas de Vivienda Secretaria de vivienda Social a Junio 30 de 2013

- La morosidad representa el 72% del total del valor de la cartera y el 95% del total de los adjudicatarios, siendo representativa en programas tales como: Pizamos I, Pizamos I reubicados y Pizamos I Desepaz. y Ciudadela Desepaz y otros programas de planes ejecutados, ejidos y baldíos.

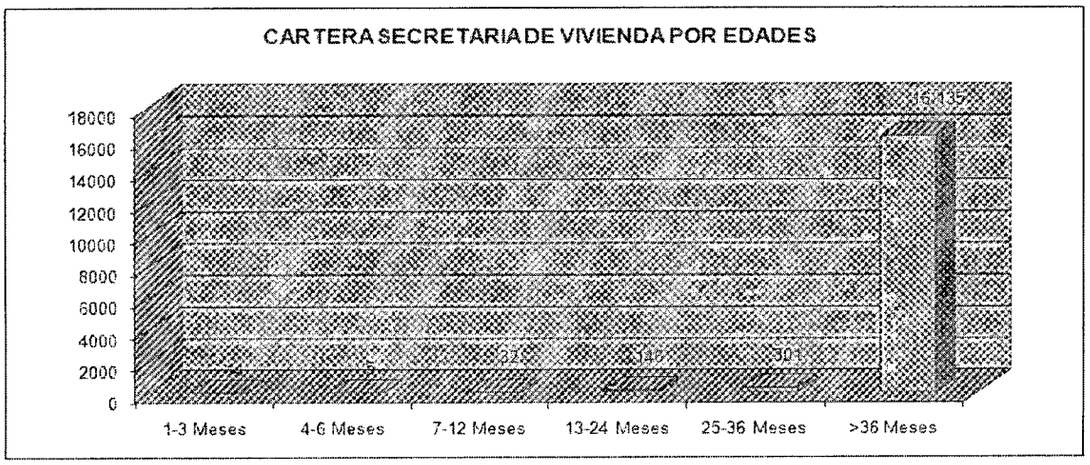
- Del total de la cartera se encuentra con garantía hipotecaria solo 186 adjudicatarios, sin escritura 1.910 adjudicatarios, es decir, un 91% de la cartera no está garantizada.

- El 21% del total de la cartera se encuentra con plazos vencidos y el 44% del total de adjudicatarios que corresponden a 905, en Programas tales como: Petecuy I y II, la mayoría en Urbanización Desepaz, Mojica I y II; Puerta del Sol IV,V, VI, VII, Pizamos I, Planes ejecutados, ejidos, los cuales sus plazos de financiación están vencidos.

- 102 Adjudicatarios se encuentran al día en sus pagos, que corresponden solo al 5% del total de los adjudicatarios.

- Por edades la cartera en rangos superiores a 36 meses corresponde a 1.613 adjudicatarios con un total de $16.135 millones de pesos, es decir un 97% de la cartera morosa se encuentra situada en rangos superiores a 36 meses.

Grafico No 2



Fuente: Estado de Cartera por edades a Junio 30/13.

1.2. ANTECEDENTES BENEFICIOS OTORGADOS CON ANTERIORIDAD:

1.2.1. Acuerdo No 182 de 2006

Durante la vigencia 2006, el Honorable Concejo Municipal de la ciudad aprobó el Acuerdo No 182 de Julio de 2006 *"Por medio de la cual se otorgan beneficios a los adjudicatarios de los programas de vivienda de interés social de la Secretaria de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones"*, en el cual se dispuso una rebaja de los intereses de mora y financiación a los adjudicatarios que cancelaran entre el 10% al 50% del capital atrasado; el monto de los intereses a rebajar dependían del rango del porcentaje de capital adeudado. Lo anterior se representa en el siguiente cuadro:

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Rangos de Mora	Saldos insolutos de capital en mora	% de rebaja
Quienes adeuden	**Deben pagar**	**Intereses de financiación**
Menos de 3 SMLV	50% de capital	90%
Entre 3 y 5 SMLV	30% de capital	80%
Más de 5 SMLV	10% de capital	70%

Fuente: Acuerdo No 182 de 2006

Se consideró en el mismo Acuerdo que todos los adjudicatarios de vivienda de interés social del Municipio de Santiago de Cali que se acogieran a cualquier de las alternativas de pago tendrían derecho a una rebaja del 95% de los intereses de mora adeudados. Se fijó como fecha límite el 15 de Diciembre de 2006 para que los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda se pudieran acoger a los beneficios del Acuerdo.

Igualmente se estableció que se perderían todos los derechos otorgados por el Acuerdo a quienes incumplieran el pago oportuno de por lo menos tres (3) cuotas consecutivas, dando derecho a la Administración Municipal a hacer exigible la totalidad de las obligaciones vencidas, como también que la Secretaria de Vivienda Social asumiría la totalidad de los gastos de escrituración, boleta fiscal y registro de los predios cuyos adjudicatarios se acogieran a los beneficios del Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

	TOTAL CARTERA A JULIO 6/2006 ANTES DE LA					PAGOS	TOTAL REBAJA			TOTAL CARTERA A DIC.15/06			
No de adjudica	CAPITAL NO CAUSADO	CAPITAL ATRASADO	INTERESES ATRASADOS	INTERESES DE MORA	TOTAL CARTERA A JULIO 6/06	CAPITAL Jul 7/06 a Dic.15/06	INTERESES ATRASADOS	INTERESES DE MORA	TOTAL	CAPITAL NO CAUSADO	INTERESES DIFERIDOS	INTERES DE MORA DIFERIDOS	TOTAL CARTERA A DIC.15/2006
1972	3.352	2.548	3.501	1.937	11.338	1.289	2.893	1.866	4.758	4.670	608	71	5.350

Fuente: Informe Rebaja de intereses por Programas- Acuerdo 0182 de Julio 7/06. Adjudicatarios vigentes y cancelados a Diciembre 15 /06

La Cartera total a julio 6 de 2006 de los 1.972 adjudicatarios que se acogieron al Acuerdo 182 de 2006 era de $11.338.498.592. El valor total de la rebaja de intereses fue de $4.758.298.029. El total del recaudo de los adjudicatarios que se beneficiaron del Acuerdo fue por valor de $1.289.176.805

Se han reversado 541 beneficios en aplicación al parágrafo 4 del artículo 1o., del Acuerdo No 182 de 2006.

1.2.2. Acuerdo No 97 de 2002

En el año 2002 el Honorable Concejo Municipal de la ciudad, aprobó el Acuerdo No 97 de mayo 22 *"Por medio del cual se rebajan intereses de mora y de financiación y se autorizan unos estímulos a la adjudicación de os programas de vivienda de interés social de la Secretaría de Vivienda Social"*, en la que autorizó rebajar los intereses moratorios y de financiación a los adjudicatarios que cancelaran el capital adeudado, de acuerdo con los porcentajes siguientes:

Cancelación de Capital entre:	% de rebaja Intereses de financiación y mora:
10 y 50%	90%
51 y 100%	99%

Fuente: Acuerdo No 97 de 2002

El Acuerdo No 97 de 2002 contempló que la rebaja de los intereses de mora y de financiación se aplicarían a partir de la vigencia del mismo (Mayo 22 de 2002 fecha de la publicación) hasta el 31 de Diciembre de 2.002, y que durante este periodo se congelarían los intereses de mora y de financiación para todos los adjudicatarios de la Secretaría de Vivienda.

El impacto que produjo el Acuerdo No 97 de 2002 sobre la cartera de la Secretaria de Vivienda es que la cartera por valor de $2.548.294.551 con la rebaja de interés de financiación y mora equivalía a $1.104.495.403. Se realizaron pagos por $415.664.789, es decir, un 37,6%.

1.3. HISTÓRICO DE RECAUDO POR INGRESOS VS. CARTERA DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL

El comportamiento histórico de los ingresos vs. la cartera de los Adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda Social en los últimos cinco (5) años, es el siguiente:

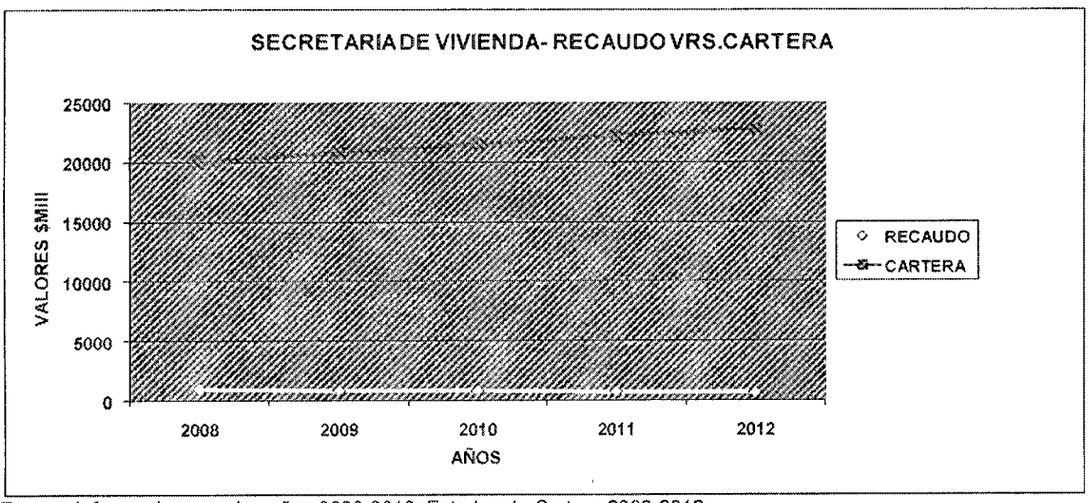
AÑO	RECAUDO (Millones $)	CARTERA (Millones $)
2008	**988**	**20.013**
2009	**879**	**20.759**
2010	**816**	**21.547**
2011	**743**	**22.154**
2012	**682**	**22.749**

Fuente: Informes de ejecución Presupuestal 2008-2012

Se observa que el comportamiento histórico de los recaudos ha decrecido en los últimos cinco años en un porcentaje promedio del 7,07%. Esto demuestra cada vez más que los ingresos provenientes del recaudo de cartera de los programas de la Secretaria de Vivienda son cada vez menores con relación al incremento de la cartera, lo cual refleja su alto nivel de morosidad y riesgo de deterioro que, naturalmente, inciden en el normal recaudo de los ingresos.

Contrario al recaudo de ingresos, la cartera ha crecido en los últimos cinco (5) años en un promedio de 3,26 %, mientras que los adjudicatarios disminuyen en promedio 5,71%, como se observa en el gráfico No 3.

Gráfico No 3.



Fuente: Informe de recaudos años 2008-2012. Estados de Cartera 2008-2012

En virtud de todo este comportamiento reseñado, se hace necesario implementar una herramienta de recuperación de cartera, el cual deberá contemplar políticas claras en materia de rebaja de intereses de financiación, mora, modificación de tasas y plazos, aplicación de Subsidio Municipal a quienes no hayan recibido ningún tipo de subsidio siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos por la normatividad vigente, con el fin de evitar el deterioro de la cartera.

La estrategia planteada en el Proyecto de Acuerdo es conceder beneficios a los adjudicatarios de los Programas de la Secretaria de Vivienda Social bajo los siguientes supuestos:

- Rebaja de los intereses de financiación, mora y diferidos hasta del 95% quienes se acojan a los beneficios a Mayo 31 de 2014 y del 80% a Julio 31 de 2014.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

- Rebaja en la tasa de interés del 12% al 7% y al 6% a los Adjudicatarios que se encuentren al día al corte de Junio 30 de 2013.

- Financiación para saldos de deuda a diferir por capital e intereses.

- Asignar subsidio Municipal a adjudicatarios de los Programas que no hayan recibido ningún tipo de subsidio y que cumplan con los requisitos establecidos en el Acuerdo No 49 de 1999 para aplicar a capital.

- Teniendo en cuenta que el Acuerdo 049 de 1999 creó el Subsidio Municipal de Vivienda y se asigna por una sola vez a los beneficiarios, se propone mediante el presente Acuerdo asignar a un mismo adjudicatario hasta dos modalidades de subsidio (mejoramiento de vivienda y vivienda nueva, gastos de escrituración arrendamiento), sin que este supere los quince (15) SMLM.

  Si bien el Acuerdo No 049 de 1999 creó el Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Social orientado a soluciones habitacionales y modalidades de acceso en los estratos socioeconómicos 1 y 2 en el Municipio de Santiago de Cali para mejoramiento, legalización, adquisición de vivienda nueva y usada, entre otros, asignándolo por una sola vez a los beneficiarios, se propone en el presente Acuerdo que se autorice para asignar a un mismo adjudicatario hasta dos modalidades de subsidio con el fin de facilitar el proceso de titulación y como estimulo a adjudicatarios que se encuentren al día otorgando el subsidio de mejoramiento a sus viviendas. Lo anterior, se reitera, sin afectar el monto máximo del subsidio, esto es, los quince (15) SMLM.

Por otra parte, se sustenta la rebaja de las tasas de interés a los créditos vigentes de los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda Social en virtud de la Resolución Externa No. 3 de 2012[1] emanada de la Junta Directiva del Banco de la República. En ella se fijan los límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda

[1] *"Por la cual se señala la tasa máxima de interés remuneratorio de los créditos destinados a la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, y de vivienda de interés social, así como de los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar".* Anteriormente regia la circular externa No 08 de Agosto 18 de 2006.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

de interés social en UVR y en moneda legal, permitiendo, en consecuencia, que los establecimientos de crédito puedan pactar tasas de interés remuneratorio inferiores a dichos límites.

Es así como las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional de la baja en las tasas de interés para comprar vivienda nueva para la población formal e informal, permitirá a las familias adquirir créditos hipotecarios con un interés máximo del 7% efectivo anual, por lo que se considera para la rebaja de intereses a los adjudicatarios se realice conforme a las condiciones generales del mercado financiero, con la finalidad de recuperar cartera y evitar el deterioro de la misma.

Es de anotar que las Entidades del Estado como el Fondo Nacional del Ahorro y las Secretarias de Vivienda o Fondos de Vivienda son las que financian vivienda prioritaria para personas que perciben ingresos en algunos casos menores a un salario mínimo mensual.

La fuente de pago para asignar los Subsidios Municipales de Vivienda están incluidas en el Presupuesto del Fondo Especial de Vivienda para la presente vigencia, en la ficha No. 36396 Subsidio Municipal por valor de $230.000.000 y para el año 2014 en el Presupuesto de Inversión de la Secretaría de Vivienda, en la ficha No. 42542 Subsidios para Vivienda por valor de $550.000.000, de acuerdo a las proyecciones de asignación de Subsidios realizadas en el análisis económico del presente Acuerdo.

Los beneficios a otorgar a los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda bajo los anteriores supuestos impactan en el estado de cartera, por cuanto la rebaja del 95% o del 80% en los intereses de mora, implican reducir los intereses de financiación, mora y diferidos en $13.146 millones que representan un 57% del total de la cartera y un 79% del monto de cartera morosa.

De igual manera, se logra con la rebaja de los intereses de mora, reducción en las tasas de interés y en los casos de aplicar subsidios a capital a quienes no hayan recibido ningún tipo de subsidio, aliviar las cuotas mensuales que en algunos de ellos cubren el saldo de capital adeudado, quedando solo cancelando el porcentaje de intereses no rebajados.

En la mayoría de los programas las cuotas a pagar mensuales que se difieren, quedan como se aprecia en el cuadro siguiente:

PROGRAMA DE VIVIENDA	CUOTAS MES	% PARTICIPA.
Urbanización Desepaz	Menores a $100.000	64,5%
	Mayores a $100.000	35%
	Mayores a $200.000	0,36%
Pizamos I	Menores a $100.000	40,4%
	Mayores a $100.000	58,8%
	Mayores a $200.000	0,72%
Puertas del Sol y Mojica	Menores a $100.000	67,7%
	Mayores a $100.000	30,3%
	Mayores a $200.000	0,32%
	0	1,61%
Planes ejecutados	Menores a $100.000	66%
	Mayores a $100.000	29,4%
	Mayores a $200.000	2,6%
	0	1,89%
Ejidos y Baldíos	Menores a $100.000	79%
	Mayores a $100.000	15%
	Mayores a $200.000	3%
	0	3%

Fuente: Análisis económico de los Programas de la Secretaria de Vivienda .

Comparado lo anterior con los valores de arrendamiento de las viviendas en dichos sectores que oscilan entre $100.000 a $200.000 de acuerdo al estado de la propiedad, según sondeo realizado por los Técnicos Administrativos del área de Cartera de la Secretaria de Vivienda, la mayoría de los adjudicatarios de los Programas de la Secretaria de Vivienda Social están normalizando sus obligaciones con cuotas muy similares al arrendamiento de una vivienda.

1. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

2.1. Fundamentos Constitucionales.

De conformidad con la Constitución Política de 1991, Colombia es un Estado Social de Derecho, fundado en el respeto a la dignidad humana, en la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general. De tal suerte que el Estado no solo se erige con base en el Derecho como corolario del

principio de legalidad, sino también en un Estado Social, que rebasa el clásico paradigma de la igualdad formal, proyectándose en la efectividad de la igualdad material, promoviendo, para tal efecto, condiciones mínimas materiales de existencia como supuesto básico del individuo digno, y como fuente legitimadora del poder jurídico- político.

Así mismo, de acuerdo con la norma de normas, entre los fines esenciales del Estado está el de servir a la comunidad, promover la prosperidad general, y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones en que los afectan, y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación.

De igual manera, el Estado Colombiano reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de las personas y ampara a la familia como institución básica de la sociedad.

Por su parte, el artículo 209 ibídem, señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales, y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, de eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad. Para tal efecto, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

En virtud de lo anterior, como bien lo ha reconocido la jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, la actual Constitución tiene un corte Antropocéntrico, ya que gira alrededor de los Derechos del Hombre y de la Mujer, y de contera, en la dignidad humana como basamento de aquellos. Por tal razón, el Estado y sus Instituciones están a su servicio, y no a la inversa como en otrora.

El anterior principio se acentúa aún más por el cariz Social y Democrático de nuestro Estado de Derecho, el cual lo obliga a dinamizar todo un haz de acciones positivas tendientes a hacer efectivos los derechos fundamentales proclamados en la Constitución y en el Bloque de Constitucionalidad. Entre esa serie de acciones se encuentra, pues, la promoción del derecho a una vivienda digna.

Así, nuestra Carta Política consagra en su artículo 51 que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda. Bajo esa prescripción, el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, promoviendo, entre

otros, planes de vivienda de interés social. De igual manera, el artículo 58 garantiza la propiedad privada y el artículo 60 indica que el Estado promoverá, de acuerdo con la Ley, el acceso a la propiedad, por lo que la vivienda es una responsabilidad clara y directa del Estado Colombiano en todos sus órdenes.

En virtud de este derecho, el Estado Colombiano adquiere en relación a ello una serie de obligaciones de carácter inmediato y de cumplimiento progresivo. Entre estas últimas se encuentra las relacionadas con la accesibilidad económica a la vivienda, el cual demanda sistemas adecuados de financiación a largo plazo.

La Corte Constitucional en varios de sus pronunciamientos ha desarrollado el sentido del artículo 51 de la Carta Política, en cuanto a la obligación estatal de establecer sistemas adecuados de financiación de vivienda a largo plazo. Así, en la Sentencia C-252 de 1998 señala con relación a este deber estatal:

> *"El Constituyente impuso al Estado, en forma expresa, la obligación de promover, para la adquisición de vivienda, "sistemas adecuados de financiación a largo plazo" (artículo 51 de la Constitución). Además, estableció los mecanismos de intervención en los artículos 333 y 334 de la Carta, y en otras normas de carácter constitucional, como el artículo 150, numeral 19, literal d). Todo enmarcado para garantizar la prevalencia de principios de justicia y equidad, pues debe recordarse que la Constitución desde su Preámbulo busca que se "garantice un orden político, económico y social justo".*
>
> *"El primero de estos artículos, el 333, consagra la libre competencia, la que desde luego opera en el sistema financiero, como un derecho que supone responsabilidades, y advierte que la empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que impone obligaciones, principios que se hacen efectivos cuando el objeto de la entidad es ofrecer alternativas de financiación para suplir una necesidad que el Constituyente reconoció como inherente a la condición de dignidad del individuo: la vivienda.*
>
> *"...la Constitución establece el "derecho a vivienda digna" como uno de los derechos sociales y económicos de los colombianos, el cual, desde luego, no puede por su propia índole ser de realización inmediata sino progresiva. Por ello, el constituyente ordena al Estado la fijación de "las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho", así como el promover "planes de vivienda de interés social", y "sistemas adecuados de financiación a largo plazo". Es decir, conforme a la Carta Política no puede la adquisición y la conservación de la vivienda de las familias colombianas ser considerada como un asunto ajeno a las preocupaciones del Estado, sino*

> *que, al contrario de lo que sucedía bajo la concepción individualista ya superada, las autoridades tienen por ministerio de la Constitución un mandato de carácter específico para atender de manera favorable a la necesidad de adquisición de vivienda, y facilitar su pago a largo plazo en condiciones adecuadas al fin que se persigue, aun con el establecimiento de planes específicos para los sectores menos pudientes de la población, asunto este último que la propia Carta define como de "interés social"*

Por su parte, la misma Corporación, a través de sentencia C-299 de 2011, en relación con el acceso a la vivienda con énfasis en la población más vulnerable y su relación con la dignidad humana, expresó:

> *"Como valor constitucional la dignidad humana en materia de vivienda supone proveer espacios mínimos, calidad de la construcción, acceso a servicios públicos, áreas para recreación, vías de acceso y, en general, ambientes adecuados para la convivencia de las personas; al mismo tiempo, la Administración, según sus posibilidades fiscales y competencias jurídicas, debe generar sistemas económicos que permitan la adquisición de vivienda acorde con el ingreso de la población y propender por una oferta adecuada, con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad".*
> (Subrayado fuera del texto)

En definitiva, conforme con el artículo 51 Superior, el Estado colombiano se encuentra en la obligación de establecer sistemas "adecuados" de financiación de vivienda. Con esta expresión, el constituyente de 1991 quiso que fuera asegurada la accesibilidad económica a la vivienda de todos los segmentos sociales, máxime entre quienes se encuentran en situación vulnerable, mediante el diseño de estrategias de financiamiento que permitieran que la propiedad de las soluciones de vivienda por parte de los ciudadanos no solo fuera posible, sino además sostenible.

2.1.2. Bloque de Constitucionalidad.

El Bloque de Constitucionalidad constituye un fenómeno jurídico que consiste en *integrar* normas y principios de valor o jerarquía Constitucional que, pese a no estar figurados expresamente en la normatividad que informa la Carta Política, se articulan a la misma por expresa o tácita remisión de la misma. De suerte que las normas *materialmente* constitucionales no son solo aquellas que se encuentran formalmente en el articulado de la Constitución, sino por otras reglas y principios.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

En ese sentido, como bien lo expresa el constitucionalista Rodrigo Uprimny:

> *"...las constituciones no son códigos totalmente cerrados, ya que los textos constitucionales suelen hacer remisiones, expresas o tácitas, a otras reglas y principios, que sin estar en la constitución, tienen relevancia en la práctica constitucional en la medida en que la propia constitución establece que esas otras normas tienen una suerte de valor constitucional...*
>
> *" (...) en muchos ordenamientos jurídicos existen derechos o principios que no se encuentran directamente en el texto constitucional, pero que, por expreso mandato constitucional, tienen rango constitucional. El bloque de constitucionalidad es entonces un intento por sistematizar jurídicamente ese fenómeno, según el cual las normas materialmente constitucionales –esto es, con fuerza constitucional- son más numerosas que aquellas que son formalmente constitucionales –esto es, aquellas que son expresamente mencionadas por el articulado constitucional-. Por ende, el bloque de constitucionalidad es compatible con la idea de constitución escrita y con la supremacía de la misma por cuanto es por mandato de la propia constitución que normas que no hacen parte de su articulado comparten empero su misma fuerza normativa, puesto que la propia Carta, como fuente suprema del ordenamiento, así lo ha ordenado".*[2]

El bloque de constitucionalidad tiene plena vigencia en nuestro ordenamiento jurídico por virtud de los artículos 53, 93, 94 y 214 de la Carta Política. La jurisprudencia de la Corte Constitucional, por demás, con base en dichas disposiciones, así lo ha reconocido. De esta manera, en sentencia C-225 de 1995 acotó:

> *"...el bloque de constitucionalidad está compuesto por aquellas normas y principios que, sin aparecer formalmente en el articulado del texto constitucional, son utilizados como parámetros del control de constitucionalidad de las leyes, por cuanto han sido normativamente integrados a la Constitución, por diversas vías y por mandato de la propia Constitución. Son pues verdaderos principios y reglas de valor constitucional, esto es, son normas situadas en el nivel constitucional, a pesar de que puedan a veces contener mecanismos de reforma diversos al de las normas del articulado constitucional stricto sensu.*

Ahora bien, según la jurisprudencia constitucional, aquellas normas y principios que se encuentran normativamente incorporados a la Constitución, y que ostentan

---

[2] Uprimny, Rodrigo, *"Bloque de Constitucionalidad, Derechos Humanos y nuevo procedimiento penal"*. Disponible en http://www.wcl.american.edu/humright/hracademy/documents/Clase1-Lectura3BloquedeConstitucionalidad.pdf

su mismo valor material, está integrado, entre otros, por los tratados de derechos humanos. Así, la Corte en sentencia C-358 de 1997 señaló:

> *"6. Con arreglo a la jurisprudencia de esta Corporación, el bloque de constitucionalidad está compuesto por aquellas normas y principios que, sin aparecer formalmente en el articulado del texto constitucional, son utilizados como parámetros del control de constitucionalidad de las leyes. Ello bien sea porque se trata de verdaderos principios y reglas de valor constitucional, esto es, porque 'son normas situadas en el nivel constitucional', como sucede con los convenios de derecho internacional humanitario, o bien porque son disposiciones que no tienen rango constitucional pero que la propia Carta ordena que sus mandatos sean respetados por las leyes ordinarias, tal y como sucede con las leyes orgánicas y estatutarias en determinados campos.*
>
> *"La Corte ha señalado con claridad 'que siempre que se habla de bloque de constitucionalidad, se hace porque en la Constitución una norma suya así lo ordena y exige su integración, de suerte que la violación de cualquier norma que lo conforma se resuelve en últimas en una violación del Estatuto Superior'. Esto significa que la incorporación de una norma al bloque de constitucionalidad debe tener fundamento expreso en la Carta. Es lo que ocurre con los tratados de derechos humanos, los cuales fueron integrados expresamente por la Constitución al bloque de constitucionalidad al señalar que sus normas prevalecen en el orden interno y al prescribir que los derechos y deberes constitucionales serán interpretados de conformidad con los tratados de derechos humanos ratificados por Colombia (CP art. 93).* (Subrayado fuera del texto).

Asimismo, la doctrina constitucional ha manifestado que el catalogo de los derechos sociales que se encuentran en todos los instrumentos internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia hacen parte del bloque de constitucionalidad.[3] Es lo que sucede con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), el cual fue ratificado por el Estado Colombiano a través de la Ley 74 de 1968. En consecuencia, dicho tratado hace parte del bloque de constitucionalidad, y en tal sentido, tiene el mismo valor jerárquico que la Constitución.

Igualmente, es de resaltar que de acuerdo con el Tribunal Constitucional, no sólo los tratados sino la interpretación que de los mismos hagan las instancias internacionales de protección, como es el caso del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité de DESC), constituyen un criterio

[3] Cfr. Sentencias T-568/99; T-642-04; T-666-04; T-697-04; T-827-04; C-551/03

hermenéutico relevante para la apreciación de casos, es decir, tiene relevancia constitucional.

En suma, de lo precedente es claro que, por un lado, los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por Colombia ostentan las misma *fuerza material que la Constitución*, por lo que las hace jerárquicamente superior a las leyes y los reglamentos; y por otro, como consecuencia natural de lo anterior, se tiene que los mismos constituyen no solo un *parámetro de constitucionalidad* de las leyes, sino que también adquieren *relevancia constitucional* para resolver casos concretos.

2.1.2.1. El derecho a la vivienda digna en el bloque de constitucionalidad. Accesibilidad económica de la vivienda.

Siendo el derecho a la vivienda digna un derecho reconocido expresamente en la Carta Política (art. 51), es claro que, por virtud del inciso segundo del artículo 93 Superior, dicha garantía jurídica debe ser interpretada conforme a los tratados sobre derechos humanos ratificadas por Colombia. Por esta vía entonces resultan aplicables en la labor de interpretación del derecho a la vivienda, entre otros, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Correlativamente, de acuerdo a lo anotado, resulta necesario, para efectos de interpretar el alcance del derecho a la vivienda digna, no sólo incorporar en el orden interno las normas de los tratados internacionales sobre derechos humanos, sino también contar con el sentido que sobre ellos le han asignado los órganos autorizados para el efecto. En consecuencia, resulta relevante la interpretación que de los instrumentos internacionales ha realizado el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.[4] En relación con el derecho a la vivienda,

[4] *"En lo que respecta al contenido del derecho bajo estudio (derecho a la vivienda digna), tenemos que el artículo 51 de la Constitución Política señala algunos deberes del Estado en la materia, como fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de los mismos, pero que como ha señalado en varias ocasiones esta Corporación, no agotan el contenido del derecho. Es por ello que esta Corte, con fundamento en el artículo 93 superior y con el ánimo de avanzar en la determinación de los contenidos de este derecho, ha acudido a los tratados internacionales de derechos humanos suscritos y ratificados por el Estado colombiano relacionados con la materia, en particular, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDESC), y a las interpretaciones que de éste ha hecho su órgano autorizado: el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas".* (Sentencia T-585-06) (Subrayado fuera del texto).

resulta particularmente significativa la Observación General No. 4 emanada de dicho Comité

Es así como el Comité de DESC en las Observaciones Generales No. 4 (derecho a la vivienda adecuada, 1991) define el alcance del derecho a la vivienda adecuada, precisando las obligaciones del Estado en su realización, al tiempo que presenta los siete (7) elementos que la componen. Entre ellas se encuentra el de *asequibilidad* y *gastos soportables*.

En relación con el concepto de *gastos soportables*, como componente del derecho a una vivienda digna y adecuada, el Comité de DESC de Naciones Unidas en la Observación General No. 4, manifestó lo siguiente:

> "**Gastos soportables**. *Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda*". (Subrayado fuera del texto)

Que la vivienda debe ser *asequible* para el conjunto de la población, en particular para quienes se encuentren en condiciones de desventaja, el Comité de DESC en las mismas Observaciones acotó:

> "**Asequibilidad**. *La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos*". (Subrayado fuera del texto)

De lo anterior es claro que el derecho a la vivienda digna y adecuada comprende, entre otros, el de *"...asegurar que los grupos desaventajados cuenten con soluciones especiales que les permitan su acceso a una vivienda de forma sostenible (asequibilidad), y la necesidad de asegurar que los gastos relacionados con la vivienda no impidan la satisfacción de otras necesidades (gastos soportables). Estos dos elementos apuntan entonces a un mismo propósito: garantizar que toda la población tenga acceso en términos económicos a un lugar adecuado para vivir dignamente"*[5], para lo cual el Estado debe disponer de políticas financieras accesibles a la capacidad de pago de los deudores, máxime si se trata de personas que se encuentran en especial estado de vulnerabilidad.

La jurisprudencia constitucional no ha sido ajena a tal clasificación. En sentencia C-936 de 2003, la Corte recuerda los siete (7) elementos que integran el derecho a la vivienda, que los agrupa en dos grandes categorías, así: *condiciones de vivienda* y *seguridad en el goce de la vivienda*. Dentro de las condiciones de vivienda, la Corte reúne garantías como (1) la habitabilidad, (2) la disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, (3) el lugar; y, (4) adecuación cultural; mientras que en la seguridad en el goce de la vivienda, incluye (1) *la asequibilidad*; (2) *los gastos soportables*; y, (3) seguridad jurídica de la tenencia.

Es así como la Corte Constitucional en la aludida sentencia, acogiendo las garantías de gastos soportables y asequibilidad desarrollado en la Observación General No. 4, señaló lo siguiente:

> *"Lo anterior no resulta suficiente si el gasto asociado a la vivienda les impide el acceso y permanencia en la vivienda o el cubrimiento de tales gastos implicara la negación de otros bienes necesarios para una vida digna. En este orden de ideas, se demanda de parte de los Estados políticas que aseguren sistemas adecuados para costear vivienda, tanto para financiar su adquisición como para garantizar un crecimiento razonable y acorde con el nivel de ingresos, de los alquileres, entre otras medidas.*
>
> *(...)*
>
> *"La asequibilidad consiste en la existencia de una oferta suficiente de vivienda, así como el acceso a los recursos requeridos para satisfacer*

[5] Defensoría del Pueblo. *"El derecho a una vivienda digna y adecuada en la Constitución, la jurisprudencia y los instrumentos internacionales de derechos humanos"*. 2009. Disponible en http://www.defensoria.org.co/red/anexos/publicaciones/derechoviviendadigna.pdf

> *alguna modalidad de tenencia de vivienda. Tal acceso ha de tener consideración especial a los grupos más desfavorecidos y marginados de la sociedad, así como la especial protección de las personas desplazadas y víctimas de fenómenos naturales."* (Subrayado fuera del texto)

De lo transcrito se tiene entonces que, de acuerdo con los estándares jurídico internacionales –cuya recepción ha sido clara por parte de la jurisprudencia constitucional-, el derecho a la vivienda comprende una serie de garantías asociadas a la estructuración de un sistema de financiamiento bajo un *costo razonable*, a efectos de que la población, en especial a las que viven en condiciones desfavorables, tengan acceso en términos económicos a un lugar adecuado para vivir dignamente.

2.2. Fundamentos legales.

De conformidad con la Ley 1066 de 2006, las entidades públicas que de manera permanente tengan a su cargo el ejercicio de las actividades y funciones administrativas o la prestación de servicios del Estado y que dentro de estas tengan que recaudar rentas o caudales públicos del nivel nacional o territorial deberán establecer mediante normatividad de carácter general, por parte de la máxima autoridad o representante legal de la entidad pública, el Reglamento Interno del Recaudo de la Cartera, el cual deberá incluir las condiciones relativas a la celebración de acuerdos de pago.

Asimismo, se encuentra la Ley 901 de 2004, modificatoria del artículo 4 de la Ley 716 de 2001, según el cual las entidades públicas llevarán a cabo las gestiones necesarias que permitan depurar los valores contables que resulten de la actuación anterior, cuando corresponda a alguna de las siguientes condiciones:

> *"d) Derechos u obligaciones que carecen de documentos soporte idóneos a través de los cuales se puedan adelantar los procedimientos pertinentes para obtener su cobro o pago;*
>
> *"(...)*
>
> *"f) Cuando evaluada y establecida la relación costo beneficio resulte más oneroso adelantar el proceso de que se trate";*

De igual manera, el numeral 3.1 del procedimiento control interno contable y de reporte del informe anual de evaluación a la Contaduría General de la Nación, adoptado mediante Resolución 357 de 2008, expresa:

> *"Las entidades contables públicas cuya información contable no refleje su realidad financiera, económica, social y ambiental, deben adelantar todas las veces que sea necesario las gestiones administrativas para depurar las cifras y demás datos contenidos en los estados, informes y reportes contables, de tal forma que estos cumplan las características cualitativas de confiabilidad, relevancia y comprensibilidad de que trata el marco conceptual del Plan General de Contabilidad Pública.*
>
> *"Por lo anterior, las entidades contables públicas tendrán en cuenta las diferentes circunstancias por las cuales se refleja en los estados, informes y reportes contables las cifras y demás datos sin razonabilidad...*
>
> *"Atendiendo lo dispuesto en el Régimen de Contabilidad Pública, las entidades deben adelantar las acciones pertinentes a efectos de depurar la información contable, así como implementar los controles que sean necesarios para mejorar la calidad de la información".*

Por su parte, es de resaltar que existen varios antecedentes de saneamiento de deudas como se puede verificar en el plano de alivios establecidos por la junta directiva de varias entidades del orden nacional y territorial. Así, en el primer orden se encuentra la Ley 1001 de 2005 que dio pasos definitivos para reliquidar los créditos insolutos de los adjudicatarios del desaparecido Instituto de Crédito Territorial ICT, por parte del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) en liquidación. En el segundo orden se encuentra el Acuerdo 006 de 2005 emitido por la Junta directiva de la Caja de la Vivienda Popular del D.C., "*por el cual se aprueba un plan de incentivos para lograr el recaudo y/o la normalización de la cartera de la Caja de la Vivienda Popular*".[6]

---

[6] *"...la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, aprobó un plan de incentivos para los deudores morosos, incentivos que le generan a la entidad bajar de sus estados financieros más de 20 mil millones de pesos, que es el monto de las rebajas otorgadas. No se les están cobrando los intereses corrientes sobre la base de no generar un detrimento patrimonial para la entidad, según los criterios de la Contraloría y la Personería Distritales, consistente en traer a valor presente el capital adeudado considerando los abonos efectuados por los deudores, los cuales también son traídos a valor presente dentro del cálculo financiero. Esta fórmula interpreta y responde a los accionantes y demás familias deudoras, que también están en estado de pobreza extrema y vulnerabilidad, según el estudio socioeconómico que contrató la entidad que sirvieron de base para la aplicación de las importantes rebajas o estímulos financieros. Por otra parte la Entidad lo que pretende es que las familias salven sus viviendas y por ello está otorgando plazos razonables para que puedan dar solución a sus deudas..."* (Corte Constitucional, Sentencia T-655 de 2006)

Por demás, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha tenido por ajustado esta clase de asuntos siempre y cuando las mismas se acompasen a criterios razonables y proporcionados, busquen un fin constitucionalmente legítimo y estén fundados en razones de justicia y equidad. Así, por ejemplo, en sentencia C-528 de 1996 señaló:

> *"Es claro que para que pueda realizarse una condonación debe existir una obligación. En el caso particular de los municipios, la obligación debe ser a favor del propio municipio, cualquiera que haya sido su causa. (...) en el caso concreto de la gestión de los intereses de los entes territoriales, la administración de los recursos y el establecimiento de los tributos, la Constitución consagra la autonomía de tales entes, bajo las limitaciones señaladas en la propia Constitución y la ley. Tal autonomía no es absoluta, tiene límites, consagrados en la Constitución y la ley. Pero las limitaciones que esta última establezca, no pueden vulnerar el núcleo esencial de la autonomía. Esta es la razón para considerar que la autorización que debe dar la asamblea departamental al concejo, en el caso de la condonación de obligaciones a favor del municipio, vulnera la autonomía fiscal del municipio. Cabe advertir que estas condonaciones sólo podrán decretarse cuando existan razones de justicia y equidad".* (Subrayado fuera del texto)

2.3. Fundamentos normativos municipales.

La presente iniciativa se enmarca en lo establecido en la Línea 6 Buen Gobierno para todos, Componente 6.2 Gestión Fiscal, Contable y Financiera, Programa: Sostenibilidad Fiscal y Soberanía Tributaria con Resultados del Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2012-2015 *"Una ciudad para todos"*.

Igualmente, el Plan de Desarrollo en la línea 1 "equidad para todos" en el diagnóstico CaliDA: Equidad para todos plantea que la mayor tarea pendiente que tiene Santiago de Cali, a fin de lograr el desarrollo humano integral de sus ciudadanos y consolidar una sociedad mucho más justa y equitativa, es generar mecanismos de inclusión activa y diferencial que amplíen las oportunidades para acceder a una mejor calidad de vida, con especial énfasis en las poblaciones y territorios más necesitados y vulnerables

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

En respuesta a este desafío apremiante y en línea con los mandatos Constitucionales y de Ley, con los compromisos de cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) adquiridos por el Estado Colombiano y con la Estrategia Nacional de Superación de la pobreza Extrema Red UNIDOS" , la administración Municipal, plantea dentro del Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015, una primera línea estratégica: CaliDA: Equidad para Todos" , la cual asume como política pública el enfoque de derechos y la atención diferenciada a los grupos poblacionales y territoriales, desarrollando acciones positivas sobre aquellos que se ha identificado históricamente como excluidos y que se encuentran en mayores condiciones de desprotección y vulnerabilidad, incorporando programas específicos acorde a sus necesidades, con el objetivo de alcanzar condiciones de vida digna, bajo el reconocimiento y la diversidad y propendiendo por un desarrollo socialmente incluyente y sostenible y orientando la inversión pública a la construcción de equidad atacando la pobreza extrema de forma focalizada.

3. COMPETENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.

El municipio es la entidad fundamental administrativa y política. La Constitución consagra la autonomía de dicho ente territorial. En ejercicio de ello está facultada para gestionar sus propios intereses para la **administración de los recursos** y el **establecimiento de los tributos** bajo las limitaciones señaladas en la propia Constitución y la ley. Por esto, el artículo 287 Superior, en lo pertinente, establece:

> *"**Artículo 287.** Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:*
>
> *"(...)*
>
> *"3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.*

Como corolario de lo anterior, el artículo 313 de la Carta Política prescribe que corresponde a los Concejos:

> *"1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio".*

De igual manera, el artículo 3 de la Ley 1551 de 2012 prevé que los municipios ejercen las competencias que les atribuyen la Constitución y la ley, conforme a los principios señalados en la ley orgánica de ordenamiento territorial y la ley de distribución de recursos y competencias que desarrolla el artículo 356 de la Constitución Política, y en especial con sujeción a los siguientes principios:

> *e) Eficiencia. Los municipios garantizarán que el uso de los recursos públicos y las inversiones que se realicen en su territorio produzcan los mayores beneficios sociales, económicos y ambientales*;

Por su parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público[7], al resolver un problema idéntico al aquí planteado, resolvió que el Concejo sí tenía la facultad legal y Constitucional de expedir acuerdos que rebajen intereses de los usuarios de créditos de vivienda, en los siguientes términos:

> *"...consideramos que corresponde a los alcaldes, proponer los proyectos de Acuerdo Municipal que a su juicio propendan por la buena marcha de la Administración y en ejercicio de la autonomía territorial, los concejos, jurídicamente están facultados para establecer los descuentos de los intereses moratorios en el caso consultado, sin que con ello se vulnere el principio de igualdad, ni los intereses de la respectiva entidad territorial, pues su finalidad es la de incentivar el pago de las obligaciones en mora, incluidos los intereses corrientes, y los beneficiarios sean únicamente, aquellos que cancelen la totalidad de las obligaciones dentro de los plazos que otorgue el concejo".* (Subrayado fuera del texto)

De las normas antes transcritas, puede concluirse que, el Concejo Municipal a solicitud del Alcalde, tiene la facultad legal y constitucional de aprobar rebajas de de intereses y disponer de las condiciones crediticias de las obligaciones que hayan contraído los particulares con entidades municipales.

---

[7] Dirección de Apoyo Fiscal. 1er semestre de 2004. Ministerio de Hacienda y Crédito público. Conceptos en materia tributaria u Financiera territorial No. 23. Asesoría número. 022637 del 25 de junio de 2004.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

3. IMPACTO FISCAL.

La presente iniciativa cuenta con el concepto del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, donde hace constar que la presente iniciativa es consistente con las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo, el cual se apareja, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

Los subsidios que se pretenden otorgar a través del presente proyecto de acuerdo para los adjudicatarios de los programas de la Secretaria de Vivienda, se asignarán conforme a la disponibilidad de recursos de la dependencia, tal como consta en la exposición de motivos, la cual no afecta la estabilidad financiera del Municipio de Santiago de Cali.

4. CONSIDERACIONES FINALES.

La finalidad esencial del Municipio como entidad territorial definida en el artículo 1 de la Ley 136 de 1994, es lograr el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio, lo que incluye la búsqueda de condiciones de tipo económico (sistemas adecuados para costear vivienda) para aquellas familias que, por su baja capacidad de pago, incurren en atrasos, generándose los respectivos intereses moratorios y de financiación, lo cual produce un incremento ostensible de la cartera morosa de la Secretaria de Vivienda Social, y correlativamente, una disminución importante de sus finanzas.

Las razones de justicia y equidad que demandan la viabilidad de este tipo de medidas, se sustenta en el hecho de que la casi totalidad de los adjudicatarios de estos programas se encuentran en situación de vulnerabilidad, que por su situación socioeconómica, enerva la capacidad de pagar de manera regular las cuotas derivadas de los créditos de los programas de la Secretaria de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali.

La medida es proporcionada toda vez que la presente iniciativa no se aplica de manera automática e indiscriminada, sino solamente para aquellos que se acojan a los beneficios otorgados en la presente iniciativa, dentro de los términos perentorios que ella determina.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

De igual manera, el proyecto de acuerdo busca un fin Constitucionalmente legitimo como es el de brindar una solución definitiva a los adjudicatarios de los programas de la Secretaria de Vivienda Municipal, a fin de consolidar su derecho a una vivienda digna y adecuada dentro de unos parámetros asequibles y soportables económicamente, partiendo de la promoción de acciones afirmativas a personas que se encuentran en estado de vulnerabilidad, tal y como lo ordena el artículo 13 Superior.

El objetivo principal de este Proyecto de Acuerdo no es solamente darle un respiro a la cartera morosa de la Secretaria de vivienda social, saneando aquellas obligaciones de difícil cobro, sino también permitir que, con el alivio en el pago de las nuevas obligaciones, se suscriban los títulos de propiedad, que garanticen a la postre para el Municipio el aumento por concepto del ingreso del impuesto predial y el pago de la contribución por valorización para una población aproximada de 1.893 predios, cuyos recursos se reinvierten para atender las distintas necesidades del presupuesto.

Finalmente, es de resaltar que este mecanismo de recuperación de cartera busca mejorar la expectativa de retorno de los dineros invertidos por la Secretaria de Vivienda, rompiendo el paradigma de que una facilidad de pago que traiga consigo una rebaja o alivio de intereses, implica detrimento patrimonial; por el contrario, el otorgamiento de este tipo de facilidades que se efectúe con fundamento en estudios técnicos previos mediante análisis económico de la situación de los adjudicatarios de cada uno de los Programas de Vivienda, ilustran el beneficio expresado en tiempos de retorno de los valores invertidos y la disminución de la cartera morosa.

Es por ello que la Administración Municipal presenta a consideración del Honorable Concejo Municipal el presente Proyecto de Acuerdo, el cual es el mecanismo más favorable tanto para el Municipio de Santiago de Cali, como para los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda Social.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

Cordialmente,

RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

EL CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones, especialmente las contenidas en los artículos 287 y 313 de la Constitución Nacional:

ACUERDA

ARTICULO PRIMERO: Rebajar los intereses de financiación, mora y diferidos a las obligaciones crediticias de los adjudicatarios de los Programas de vivienda de la Secretaria de Vivienda Social los cuales se identifican en el Anexo No 1, con saldos de obligaciones a la fecha de aprobación del presente acuerdo que se acojan a los beneficios otorgados, así:

FECHA LIMITE PARA ACOGERSE AL BENEFICIO	PORCENTAJE DE REBAJA
MAYO 31 DE 2014	95%
JULIO 31 DE 2014	80%

ARTICULO SEGUNDO: Rebajar del 12% al 7% las tasas de interés de financiación para los Programas de Vivienda de la Secretaria de Vivienda Social vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO: A los adjudicatarios que se encuentren al día al corte a Junio 30 de 2013, se les rebaja al 6% las tasas de interés de financiación.

ARTÍCULO TERCERO: La Administración Municipal a través de la Secretaria de Vivienda Social establecerá los saldos del crédito a diferir para los adjudicatarios beneficiarios del presente Acuerdo y determinará los plazos para pagar dichos saldos de deuda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Aquellos adjudicatarios que se encuentren con cuotas iníciales pendientes de cancelar deben pagarlas en su totalidad para acceder a los beneficios del presente Acuerdo.

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

ARTICULO CUARTO: La Administración Municipal a través de la Secretaria de Vivienda Social deberá revisar todas las obligaciones vigentes de los adjudicatarios de los programas de vivienda, incluidos los que no tienen documento legal que acrediten la adquisición de la propiedad, ajustando aquellos casos que lo requieran.

ARTÍCULO QUINTO: La Administración Municipal a través de la Secretaria de Vivienda Social iniciará el proceso de titulación a los adjudicatarios de los Programas de Vivienda de la Secretaria Social que cancelen la totalidad de saldos de deuda, una vez aplicados los beneficios del presente Acuerdo, mediante resoluciones administrativas y para los que se les difieran los saldos de deuda en los plazos determinados se les realizará escritura con hipoteca que garantice el pago del crédito.

ARTICULO SEXTO: Autorícese al Alcalde de Santiago de Cali a través de la Secretaria de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, para que en los términos del Acuerdo 049 de 1999 que creó el Subsidio Municipal de Vivienda asigne a un mismo adjudicatario hasta dos modalidades de subsidio (mejoramiento de vivienda y vivienda nueva, gastos de escrituración arrendamiento), en un mismo acto administrativo, sin que este supere los quince (15) SMLM. Este beneficio cobijará tanto a los adjudicatarios que presenten mora como a los que se encuentren al día.

PARÁGRAFO PRIMERO: La asignación de los Subsidios Municipales de Vivienda se hará de conformidad a las disponibilidades presupuestales que para tal fin, se obtengan en cada vigencia.

ARTICULO SÉPTIMO: A partir del día siguiente a la publicación del presente Acuerdo, la Administración Municipal a través de la Secretaria de Vivienda Social deberá iniciar el proceso de socialización y divulgación del mismo a las comunas beneficiadas, mediante instrumentos de difusión masiva que permitan a todos los adjudicatarios de la Secretaria de Vivienda conocer los beneficios que se les otorgan, de los cuales deberá presentar informe a los miembros de la Corporación Concejo Municipal de Santiago de Cali, cada tres (3) meses.

ARTICULO OCTAVO: Autorícese al Alcalde de Santiago de Cali para que dentro de los sesenta (60) días siguientes a la publicación de este Acuerdo, implemente una política de estímulos a los adjudicatarios que se encuentren al día en sus obligaciones reduciendo la tasa de interés de financiación de acuerdo al parágrafo

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO N° DE 2013

( )

PROYECTO DE ACUERDO **"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTO DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

del artículo segundo del presente Acuerdo y asignando Subsidio Municipal a quienes no hayan recibido ningún tipo de Subsidio, siempre y cuando cumplan con los requisitos del Acuerdo No 49 de 1999. Lo anterior sin perjuicio del beneficio otorgado en el artículo primero del presente Acuerdo.

ARTICULO NOVENO: La presente autorización de los beneficios que se otorguen en el presente Acuerdo y la asignación de los Subsidios Municipales de Vivienda regirán hasta el 31 de Julio de 2014.

ARTÍCULO DECIMO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali a los del mes de 2013.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

RODRIGO GUERRERO VELASCO.
Alcalde de Santiago de Cali

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE HACIENDA

PROYECTO DE ACUERDO

"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGAN BENEFICIOS A LOS ADJUDICATARIOS DE LA CARTERA DE LOS PROYECTOS DE LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI"

LA SUBDIRECCIÓN DE FINANZAS PÚBLICAS

HACE CONSTAR

Que el proyecto de acuerdo en mención plantea rebajar los intereses de financiación y mora, de igual manera otorgar un subsidio a los adjudicatarios de los programas de la Secretaria de Vivienda. Estos últimos se asignaran conforme a la disponibilidad de recursos de la dependencia, como consta en la exposición de motivos, lo cual no afecta la estabilidad financiera del municipio.

Que este proyecto de acuerdo es consistente con las proyecciones del Marco Fiscal Mediano Plazo, conforme lo establece el artículo 7° de la Ley 819 de 2003.

Dado en Santiago de Cali, a los 03 días del mes de octubre de 2013.

ANDRES FELIPE URIBE MEDINA