

**Santiago de Cali, Agosto 26 de 2014**

**Honorable Concejal**

**José Uriel Rojas Bautista**

**Presidente Comisión de Presupuesto**

Dando cumplimiento a lo establecido en los Artículos 154 y 155 del Reglamento interno de la Corporación Concejo de Santiago de Cali, hago entrega formal de la ponencia para Primer Debate del **Proyecto de Acuerdo No. 077 “POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERES REMUNERATORIO DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**. Con el fin que sea presentado a consideración de los Honorables Concejales de la Comisión que usted preside, para efectos de continuar con su trámite.

**Atentamente**

**JOHN MICHEL MAYA**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido Alianza Verde

**NORMA HURTADO SANCHEZ**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido de la U.

**CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

**COMISIÓN DE PRESUPUESTO**

**PONENCIA PARA PRIMER DEBATE**

**PROYECTO DE ACUERDO No. 077**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERÉS  
REMUNERATORIO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA  
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE  
VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES  
PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS  
DISPOSICIONES”. (Nuevo título)**

**H.C. JOHN MICHEL MAYA BEDOYA  
H.C. NORMA HURTADO SANCHEZ  
Concejales Ponentes**

Santiago de Cali, agosto de 2014

## PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

**“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERES REMUNERATORIO DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 155 del Reglamento Interno de la Corporación, esta ponencia se rinde con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

### I. ANTECEDENTES DEL PROYECTOS

El señor Alcalde de nuestra ciudad, el Dr. Rodrigo Guerrero Velasco, presentó a consideración de esta Corporación el proyecto de acuerdo **“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA MÁXIMA DE INTERES REMUNERATORIO DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**.

El señor Presidente de esta Corporación, el Dr. Fabio Fernando Arroyave Vivas, a través de su Secretario General nos designó ponentes del presente proyecto, mediante la Resolución No. 21.2.22-357 de Agosto 4 de 2014.

El día martes 12 de agosto de 2014, en la Comisión de Presupuesto, se dio apertura al Proyecto de Acuerdo No. 077 **“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA MÁXIMA DE INTERÉS REMUNERATORIO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**; contando con la presencia de los concejales ponentes la Dra. NORMA HURTADO y el Dr. JOHN MICHEL MAYA, los concejales de la comisión y los representantes de la Administración Municipal, Dr. ANDRES FELIPE URIBE –Director Departamento Administrativo de Hacienda. Dra. AMPARO VIVEROS –Secretaria de Vivienda Municipal. MARTHA CECILIA ARMERO BENÍTEZ- delegada de la Dirección Jurídica de la Alcaldía. Dr. LEON DARIO ESPINOSA – Director Departamento Administrativo

de Planeación, así como los delegados de la Personería y Contraloría municipal.

Los días miércoles 13 y jueves 14 de agosto se dio estudio del proyecto de acuerdo donde los concejales pudieron escuchar la sustentación de la administración y plasmar sus dudas, inquietudes y aportes. Durante el estudio del proyecto, se desarrollaron Mesas Técnicas de apoyo compuestas por los concejales tanto de la comisión de Presupuesto, como de otras comisiones, funcionarios de la Administración Municipal y recomendaciones de líderes y miembros de la comunidad.

El día 15 de agosto, en el marco de estudio del proyecto de acuerdo la Comisión de presupuesto y los concejales ponentes en compañía de la secretaria de Vivienda Municipal, realizaron visitas a algunos de los proyectos de vivienda que la Secretaria y el Fondo Especial de Vivienda han desarrollado, los cuales se encuentran ubicados en los barrios Pizamos, Sol de Oriente, Potrero Grande, Urbanización Decepaz y Puertas del Sol; esto con el objetivo de escuchar a la comunidad y conocer de primera mano sus opiniones y necesidades respecto a la iniciativa presentada por la alcaldía. En este recorrido, miembros de la comunidad tuvieron la oportunidad de inscribirse en el Libro de la Participación Ciudadana.

En la sesión del día martes 19, se dio continuidad al estudio del proyecto y se llevó a cabo la Participación ciudadana, también se contó con la intervención de la doctora Arabella Rodríguez Velazco, Asesora de Participación ciudadana de la Alcaldía de la Ciudad. El 21 de agosto continuó el estudio y el lunes 25 se dio cierre al proyecto de acuerdo, fijándose el miércoles 27 de agosto como día para rendir ponencia y votar en primer debate el Proyecto de Acuerdo.

Es por ello que conforme a lo presentado por la Administración Municipal y lo aprobado por esta Comisión, les solicitamos que nos acompañen en el primer debate con su aprobación.

## **II. FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL PROYECTO**

El presente Proyecto de Acuerdo encuentra su fundamento jurídico en diversas disposiciones de carácter constitucional, legal y jurisprudencial, que admiten evidenciar, más allá de viabilidad jurídica, la necesidad y pertinencia de su adopción en el Municipio de Santiago de Cali.

Las medidas adoptadas en la presente iniciativa normativa tienen base, primariamente, en el deber que tiene el Estado de proveer o garantizar condiciones que permitan a los ciudadanos colombianos acceder al derecho a la vivienda digna bajo los parámetros de una igualdad real y efectiva, en pleno respeto a la dignidad humana. Así las cosas, la Junta Directiva del Banco de la República ha fijado unos límites máximos a la tasa de interés remuneratorio de los créditos de vivienda de interés social, manifestando que los establecimientos de créditos u entidades que otorguen créditos de vivienda

bajo la autorización otorgada por la Ley 546 de 1999<sup>1</sup> podrían establecer, incluso, límites inferiores.

En este orden de ideas, la fijación de condiciones especiales de pago sobre los intereses moratorios adeudados por los adjudicatarios de la SVS y el FEV, atiende a la situación socioeconómica excepcional que presentan las comunas 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20 y 21 del Municipio de Santiago de Cali, donde, las tasas de interés actuales y los intereses moratorios causados a partir de la imposibilidad de pago de las cuotas adeudadas, no permiten que el Estado cumpla con su cometido constitucional de dar cumplimiento y permitir la realización del derecho humano y fundamental a la vivienda.

Dicho lo anterior, a continuación se expone el marco constitucional pertinente, estableciendo el derecho a la vivienda, en el presente caso, como un fin esencial del Estado Social de Derecho, en el sentido en que pretende garantizar una igualdad real y efectiva en el acceso a la vivienda digna dentro de los límites de la dignidad humana. Posteriormente se presentará el marco legal y jurisprudencial que sustenta el presente proyecto de Acuerdo en los anteriores términos.

### **Marco Constitucional**

El Estado Colombiano fue concebido por la Constitución Política de 1991, en su artículo 1, como un Estado Social de Derecho, en cuya estructura se destacan, entre otros valores y principios de raigambre constitucional, la dignidad humana y la igualdad real. Dicha norma establece:

*“ARTÍCULO 1. Colombia es un Estado Social de Derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”.*

A través de diversas disposiciones la Carta Política ha desarrolla la igualdad como principio rector del ordenamiento jurídico colombiano y eje fundamental de la realización del Estado Social de Derecho, planteándolo así desde su preámbulo, que predica:

*“El Pueblo de Colombia, en ejercicio de su poder soberano, representado por sus delegatarios a la Asamblea Nacional Constituyente, invocando la protección de Dios y, con el fin de fortalecer la unidad de la Nación y asegurar a sus integrantes la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que*

---

<sup>1</sup> Ley 546 de 1999, artículo 1. *“Ámbito de aplicación de la Ley. (...) Parágrafo: Sin perjuicio de lo establecido en la presente Ley, las entidades del sector solidario, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito, las cooperativas financieras, los fondos de empleados, el Fondo Nacional del Ahorro y cualesquiera otra entidad diferente a los establecimientos de crédito, podrán otorgar créditos de vivienda denominados en moneda legal colombiana o en Unidad de Valor Real, UVR, con las características y condiciones que aprueben sus órganos de dirección”.*

*garantice un orden político, económico y social justo (...)*. (Subrayas por fuera del texto).

En este sentido la igualdad se concibe como un fin mismo del Estado Colombiano, en concordancia con el artículo 2 de la norma superior que consagra los fines esenciales del Estado, de la siguiente manera:

*“Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: 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 que los afecta y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares”.*  
(Subrayas por fuera del texto).

Así mismo, el artículo 13 constitucional consagra el derecho a la igualdad como el que tienen todas las personas de nacer libres e iguales ante la Ley, gozando de los mismos derechos, libertades y oportunidades. En este sentido, el Estado tiene el deber de promover condiciones para que la igualdad sea real y efectiva, como también de adoptar medidas tendientes a la protección de las personas que, por su condición económica, física o mental se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta. Así, dicha norma dispone:

*“Artículo 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.*

*El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas a favor de grupos discriminados o marginados.*

*El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan”.* (Subrayas por fuera del texto)

En este contexto, donde se establece el derecho a la igualdad como un fin último y esencial del Estado Social de Derecho - bajo el cual todas las personas tienen derecho a disfrutar iguales derechos y oportunidades, en condiciones de protección especial al encontrarse en situación de debilidad manifiesta – se encuentra el derecho a la vivienda como derecho constitucional y universal del que gozan todos los colombianos.

La Carta Suprema manifiesta, en su artículo 51, que todos los colombianos tienen derecho a tener una vivienda digna. Para la realización de este derecho el Estado colombiano debe fijar las condiciones que se requieran, procediendo, entre otros, a la creación de sistemas adecuados de financiación a largo plazo. Dicha disposición establece:

*“Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

Sin embargo, el derecho a la vivienda no se concibe de manera aislada e independiente, sino que debe ser interpretado de conformidad con los principios y derechos que integran el ordenamiento jurídico colombiano, incluyendo dentro del mismo los tratados internacionales ratificados por Colombia en materia de Derechos Humanos, conformantes del Bloque de Constitucionalidad.

El concepto de *Bloque de Constitucionalidad* - desarrollado por la jurisprudencia constitucional como se expondrá más adelante en el presente documento – tiene plena vigencia en nuestro ordenamiento jurídico por virtud de los artículos 93 y 94 de la Carta Política. Este constituye un fenómeno jurídico consistente en *integrar* normas y principios de valor o jerarquía Constitucional al ordenamiento jurídico colombiano que, pese a no estar figurados expresamente en la normatividad que informa la Carta Política, se articulan a ella por expresa o tácita remisión.

De esta suerte que las normas *materialmente* constitucionales no son sólo aquellas que se encuentran formalmente en el articulado taxativo de la Constitución, sino también las que se integran por virtud de reglas y principios consagrados en tratados internacionales. Los artículos 93 y 94 superiores establecen:

*“Artículo 93. Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno. Los derechos y deberes consagrados en esta Carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia.”*

*“Artículo 94. La enunciación de los derechos y garantías contenidos en la constitución y en los convenios internacionales vigentes, no debe entenderse como negación de otros que, siendo inherentes a la persona humana, no figuren expresamente en ellos”.*

Según dichas disposiciones constitucionales, los tratados internacionales ratificados por Colombia en materia de Derechos Humanos hacen parte integrante del ordenamiento jurídico colombiano por virtud del Bloque de Constitucionalidad, de manera tal que prevalecen en el orden interno y ostentan la misma fuerza material que la Constitución Política.

En este sentido, el derecho a la vivienda, además de ser considerado como derecho constitucional es también catalogado como un derecho humano bajo

Los preceptos de condiciones de vida dignas, por el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), suscrito en el Marco de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) el día 16 de septiembre de 1966<sup>2</sup> y ratificado por Colombia a través de la Ley 74 de 1968. Este instrumento internacional consagra en su artículo 11:

*“Artículo 11: Los Estados partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”*<sup>3</sup>

Es de resaltar que, de acuerdo con la Corte Constitucional, no sólo los tratados internacionales sino también la interpretación que de los mismos hagan las instancias internacionales de protección, constituyen un criterio hermenéutico relevante para la apreciación de casos, es decir, tiene relevancia constitucional.

En este sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de DESC (Comité DESC) en la Observación General No. 4 *“El Derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del pacto)”* define el alcance del derecho a la vivienda adecuada como *“el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”*<sup>4</sup>. Así, manifiesta que a partir de la dignidad humana sobre la cual se erigen los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se debe interpretar el derecho a la vivienda *“en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente, que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos”*<sup>5</sup>. (Subrayas por fuera del texto)

Así mismo, el Comité DESC, a través de la Observación General No. 4, precisa las obligaciones de los Estados parte en la realización del derecho a la vivienda y presenta los siete (7) elementos que la componen<sup>6</sup>. Entre ellas se encuentran

---

<sup>2</sup> El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales se adoptó mediante la Resolución A/RES/2200 A (XXI) del día 16 de diciembre de 1966.

<sup>3</sup> El artículo 11, numeral 1, del PIDESC guarda relación con el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada por la Secretaría General de la Organización de las Naciones Unidas en el año de 1948, que predica: *“1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

<sup>4</sup> Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación general No. 4, *El Derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del pacto)*. Punto No. 7.

<sup>5</sup> *Ibíd.*

<sup>6</sup> De conformidad con el punto número 8 de la Observación General No. 4, los siete (7) elementos del derecho a la vivienda son: a) Seguridad Jurídica en la tenencia; b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) Gastos soportables; d) Habitabilidad; e) Asequibilidad; f) Lugar; g) Adecuación Cultural.

los de asequibilidad y gastos soportables, cuya protección y realización se pretende mediante el presente Proyecto de Acuerdo.

El concepto de gastos soportables, como componente del derecho a una vivienda digna y adecuada, indica que toda solución de vivienda entregada debe tener un costo que consulte la realidad económica de los adjudicatarios. En la Observación General No. 4 se consigna lo siguiente:

“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 ingresos**. 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”. (Subrayas y negrilla por fuera del texto).

Por otra parte, el criterio de asequibilidad hace referencia al acceso que tengan a la vivienda los titulares del derecho, en particulares a los individuos o los grupos que se encuentran en situación de desventaja. De acuerdo con el Comité DESC de la ONU, los Estados Parte deben hacer énfasis en la promoción de políticas, programas o proyectos que permita un mayor acceso a la tierra – a la propiedad – por parte de los sectores poblacionales más desprovistos de recursos económicos. La Observación General No. 4 establece lo siguiente:

“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. En muchos Estados Partes, el mayor acceso a la tierra por sectores desprovistos de tierra o empobrecidos de la sociedad, debería ser el centro del objetivo de la política. Los Estados deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad, incluido el acceso a la tierra como derecho”. (Subrayas y negrilla por fuera del texto).

Así las cosas, se entiende que el derecho a la vivienda digna, además de ser considerado un derecho constitucional por encontrarse consagrado en el artículo 51 de la Carta Política y un Derecho Humano por encontrarse consignado en el PIDESC, se erige finalmente como un derecho fundamental

autónomo por su conexidad con la dignidad humana, según ha sido establecido por la jurisprudencia constitucional.

En virtud de todo lo anterior y de las responsabilidades que recaen en el Estado, el artículo 334 superior establece que el Estado cuenta con facultades amplias de intervención en la economía, en virtud de las cuales se encuentra en el deber de asegurar que todas a las personas tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos, en particular las que se encuentran en situación de desventaja económica. Dicha norma predica:

*“Artículo 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.*

*El Estado, de manera especial, intervendrá para dar pleno empleo a los recursos humanos y asegurar que todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos. (...)*

De todo lo anterior se colige que el Estado, en el marco del Estado Social de Derecho, se encuentra en el deber de promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva entre los ciudadanos colombianos, propendiendo por la protección de aquellos que se encuentran en situación de debilidad manifiesta por condiciones económicas, físicas o mentales - como sucede en el presente caso - con el fin de garantizarles condiciones dignas de vida en el ejercicio del derecho humano y fundamental a la vivienda.

## **Marco legal**

El marco general del presente Proyecto de Acuerdo se ve sustentado, en primera instancia, por las funciones que radican en cabeza del Municipio de Santiago de Cali como entidad territorial, según lo consignado en la Ley 136 de 1994 – modificada por la Ley 1151 de 2012 - respecto de la calidad de vida, el bienestar y el acceso equitativo a los bienes y servicios por parte de su población.

La Ley 136 de 1994 establece, en su artículo 1, que la finalidad del Municipio es lograr el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. Así mismo, en su artículo 3, modificado por el artículo 6, numeral 7, de la Ley 1551 de 2012, manifiesta lo siguiente:

*“Artículo 3. Funciones. Son funciones del Municipio: (...)*

*7. Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del Municipio, en lo que sea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes, las mujeres cabeza de*

*familia, las personas de la tercera edad, las personas en condición de discapacidad y los demás sujetos de especial protección constitucional. (...)*

*11. Promover el mejoramiento económico y social de los habitantes del respectivo municipio (...)* (Subrayas por fuera del texto)

Así mismo, el artículo 5 de la Ley 136, modificado por el artículo 4 de la Ley 1551 de 2012, establece la sostenibilidad como principio rector de las actuaciones de los Municipios, de la siguiente manera:

*“Artículo 5. Principios rectores de la administración municipal. (...)*

*g). Sostenibilidad. El Municipio, como entidad territorial, en concurso con la nación y el departamento, buscará las adecuadas condiciones de vida de su población. Para ello adoptará acciones tendientes a mejorar la sostenibilidad ambiental y la equidad social; propiciando el acceso equitativo de los habitantes de su territorio a las oportunidades y benéficos de desarrollo; buscando reducir los desequilibrios; haciendo énfasis en lo rural y promover la conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos”.* (Subrayas y negrilla por fuera del texto).

Ahora bien, cada una de las herramientas consignadas en la presente iniciativa, por medio de las cuales se busca proveer de condiciones de pago más justas y adecuadas a la capacidad de pago de los adjudicatarios de los programas de vivienda, cuentan con un fundamento normativo adecuado.

El artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, contempla el Subsidio de vivienda como un aporte que realiza el Estado a un beneficiario, con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario, sin cargo de restitución<sup>7</sup>. Dicho subsidio fue adoptado en el Municipio de Santiago de Cali mediante Acuerdo No. 49 de 1999 “*Por el cual se crea el subsidio municipal de vivienda de interés social en el Municipio de Santiago de Cali*”, el cual define el subsidio municipal de vivienda de la siguiente manera:

*“Artículo 2. Noción del Subsidio Municipal de Vivienda. El Subsidio Municipal de vivienda de que trata el presente Acuerdo es un aporte en dinero o en especie que se otorgará por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de este, el que constituye un complemento a su esfuerzo propio y/o al subsidio familiar de vivienda nacional para*

---

<sup>7</sup> Ley 3 de 1991, artículo 6. “*Establézcase el Subsidio Familiar de Vivienda como un aporte estatal en dinero o en especie, que podrá aplicarse en lotes con servicios para programas de desarrollo de autoconstrucción, entre otros, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o interés prioritario de las señaladas en el artículo 5 de la presente ley, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley. La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios, en cuya postulación se dará un tratamiento preferente a las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población, a las trabajadoras del sector informal y a las madres comunitarias. (...)*”

*facilitarle la compra, construcción, mejoramiento y/o legalización de títulos de vivienda de interés social siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones establecidas por la Ley en la parte que sea pertinente, sus decretos reglamentarios y en el presente Acuerdo”.*  
(Subrayas por fuera del texto)

Por su parte las medidas consistentes en el establecimiento de un límite máximo a la tasa de intereses remuneratorio de los créditos de vivienda de interés prioritario e interés social y la reducción de las tasas de interés remuneratorio de los créditos de vivienda ya otorgados, tienen fundamento en la Resolución Externa No. 3 de 2012, *“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”* de la Junta Directiva del Banco de la República.

Esta Resolución - emitida con base en la Ley 31 de 1992, la Ley 546 de 1999 y lo conceptuado por la Corte Constitucional en Sentencia C - 955 DE 2000, respecto de la fijación de un límite máximo a la tasa de interés de los créditos para la financiación de vivienda de interés social - establece un límite máximo de 10,7 puntos porcentuales para la tasa de interés de créditos de vivienda de interés social en moneda legal, de la siguiente manera:

*“Artículo 4. Límites máximos a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés social en moneda legal. La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de vivienda de interés social no podrá exceder de 10,7 puntos porcentuales, adicionados con la variación del UVR de los últimos 12 de meses vigente al perfeccionamiento del contrato”.*

Respecto de su aplicación, el artículo 6 de la Resolución Externa No. 3 de 2012, consagra el alcance de los límites establecidos a las tasas de interés, determinando que: 1) Son aplicables tanto a las operaciones ya pactadas como a las que se pacten en el futuro y, 2) Que los establecimientos de crédito pueden pactar tasas de interés remuneratorio inferiores a dichos límites. Dicha disposición predica:

*“Artículo 6. Los límites establecidos en la presente resolución serán aplicables a las operaciones pactadas o que se pacten en el futuro para la financiación de vivienda individual a largo plazo, de proyectos de construcción de vivienda, de vivienda de interés social, así como a los contratos y operaciones de leasing habitacional destinados a vivienda familiar, denominados en UVR o en moneda legal. En consecuencia los establecimientos de crédito no podrán cobrar en las cuotas que se causen a partir de la vigencia de esta resolución intereses remuneratorios superiores a los límites correspondientes.*

*Las tasas de interés remuneratorio señaladas en la presente resolución constituyen exclusivamente límites máximos. En consecuencia, los*

establecimientos de créditos podrán pactar tasas de interés remuneratorio inferior a dichos límites". (Subrayas por fuera del texto).

Así el banco emisor fijó en 10,7 puntos porcentuales el límite máximo a las tasas de interés de créditos de vivienda de interés social en UVR y en moneda legal, dando lugar a que los establecimientos de crédito - en este caso al Municipio de Santiago de Cali - puedan pactar tasas de interés remuneratorio inferiores a dichos límites.

### **Marco Jurisprudencial**

Adicional a lo anterior, en el ámbito jurisprudencial la Corte Constitucional cuenta con vastos antecedentes referente a la importancia del derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico colombiano, logrando concatenar su relación innata con el derecho a la igualdad real y el principio fundamental de la dignidad humana.

La actual iniciativa reviste de una arista social de vital importancia, pues, como se ha evidenciado a través del presente escrito, su objetivo primordial es la protección plena a la dignidad humana. Sobre dicha arista social, la Corte Constitucional, mediante Sentencia de Unificación SU - 747 de 1998, ha sostenido que:

*"(...) Con el término 'social' se señala que la acción del Estado debe dirigirse a garantizarle a los asociados condiciones de vida dignas. Es decir, con este concepto se resalta que la voluntad del Constituyente en torno al Estado no se reduce a exigir de éste que no interfiera o recorte las libertades de las personas, sino que también exige que el mismo se ponga en movimiento para contrarrestar las desigualdades sociales existentes y para ofrecerle a todos las oportunidades necesarias para desarrollar sus aptitudes y para superar los apremios materiales. (...)"* (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

En desarrollo de dicho término, se encuentra el derecho a la vivienda como un medio para que las personas que se encuentran en situación de debilidad manifiesta puedan habitar en un sitio adecuado que les permita, además, realizar su proyecto de vida de manera digna, entendiendo como éste obtener una sana alimentación, acceder al sistema educativo, entre otros. A nivel jurisprudencial, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C – 359 de 2013, ha definido el derecho a la vivienda digna de la siguiente manera:

*"(...) Hoy el derecho a la vivienda se define como aquel que se dirige a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia adecuado, propio o ajeno, que ofrezca unas condiciones suficientes para que sus habitantes puedan realizar su proyecto de vida de manera digna, lo cual es más significativo tratándose de amparar personas que padecen circunstancias de debilidad manifiesta. Este derecho compromete significativamente el principio y deber de solidaridad social (arts. 1º y 95º superiores) (...)"* (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

Además de ser considerado como un derecho constitucional y como un derecho humano de carácter Social, Económico y Cultural, el derecho a la vivienda digna ha sido considerado por la Corte Constitucional como un derecho fundamental por su relación directa con la dignidad humana. Así la Honorable Corporación, guardiana de la Norma Suprema, estableció en la citada Sentencia C – 359 de 2013:

*“(...) si bien el derecho a la vivienda digna tiene una doble connotación, ya que de un lado evidencia rasgos típicos de un derecho de prestación y, por otro, comporta las características propias de un derecho fundamental, en la actualidad se señala que constituye un derecho fundamental autónomo, debido a su estrecha relación con la dignidad humana (...)”* (Subrayas por fuera del texto).

Respecto de su contenido, la Corte Constitución ha adoptado los elementos del derecho a la vivienda, consignados por el Comité DESC en la Observación General No. 4, concentrándolos en dos grupos: a) *condiciones de vivienda* y 2) *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) la 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. Sobre el criterio de gastos soportables la Corporación Constitucional ha manifestado:

*“(...) 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 políticos que aseguren sistemas adecuados para costear la 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. En punto a lo que el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales denomina “gastos soportables”, el literal c) del parágrafo 8 de la Observación General 4° establece:*

*c) 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. (...)*” (Subrayas por fuera del texto).

Ahora bien, con relación al derecho a la vivienda y su manifestación social, la Corte Constitucional, mediante la misma Sentencia, se refirió a este como uno de los fines esenciales del Estado Social de Derecho, de manera que se contempla el acceso a la misma como una manifestación del derecho a la igualdad real y material:

*“(...) La concepción de igualdad material que inspira el Estado social de derecho guía las tareas para corregir las desigualdades*

**existentes, promover la inclusión y la participación, y garantizar a las personas o grupos en situación de segregación el goce efectivo de sus derechos fundamentales.** Se persigue realizar la justicia social – preámbulo de la Constitución – y la dignidad humana (Art. 1º superior), mediante la sujeción de las autoridades a los valores, principios, derechos y deberes constitucionales. Además, dicho principio se manifiesta plenamente en el mandato de protección especial a los más débiles, en cuanto al manejo y reparto de los recursos escasos. Así lo indicó esta Corporación al referir a quienes se encuentran en situación de pobreza.” (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

(...)

El Estado Social de Derecho se proyecta en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales - DESC -, que instaura la Constitución en el Capítulo 2 del Título II. Dentro de éste se contempla el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, asignando al Estado el 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 estos programas de vivienda (...).” (Subrayas por fuera del texto)

En este sentido, es dado recordar que, en Sentencia T-291 de 2009, la Corte Constitucional se refiere a la igualdad como uno de los pilares sobre los cuales se erige el Estado Social de Derecho Colombiano, de la siguiente manera:

*“(...) La igualdad es uno de los pilares sobre los que se funda el Estado colombiano. La Constitución reconoce la igualdad, como un principio, como un valor, y como un derecho fundamental, que va más allá de la clásica fórmula de igualdad ante la ley, para erigirse en un postulado que apunta a la realización de condiciones de igualdad material. Bajo esta perspectiva, un propósito central de la cláusula de igualdad, es la protección de grupos tradicionalmente discriminados o marginados; (...).”* (Subrayas por fuera del texto)

Respecto del Proyecto que nos ocupa, se encuentra que la Corte Constitucional ha concebido la igualdad real y efectiva como un elemento esencial del Estado colombiano, donde se deben garantizar un mínimo de condiciones que permitan a todos los ciudadanos el ejercicio de sus derechos constitucionales y cuya relación con la dignidad humana es indiscutible. Mediante Sentencia T - 629 de 2010, conceptuó que la igualdad se trata:

*“(...) De un principio fundante del orden político que se proyecta en el carácter general y abstracto de las leyes, elemento esencial del Estado de Derecho; y en los deberes públicos para la satisfacción de los derechos constitucionales mediante la garantía de un mínimo de condiciones materiales que faciliten su ejercicio por parte de todas las personas, desde la perspectiva social del Estado. De otro lado, posee una relación inescindible con la dignidad humana, fuente y fin de los derechos fundamentales (...).”*

Finalmente, se tiene que la jurisprudencia constitucional ha manifestado una protección especial para las personas que se encuentran en condiciones de debilidad por carencia de recursos económicos. Así, ha manifestado la Corporación Colegiada Constitucional, mediante Sentencia C - 776 de 2003:

*“(...) El principio y derecho fundamental a la igualdad –en sus múltiples manifestaciones, incluyendo la igualdad de oportunidades, la igualdad real y efectiva o las acciones afirmativas a favor de grupos discriminados o marginados y de personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta (artículo 13, C.P.)–, representa la garantía más tangible del Estado Social de derecho para el individuo o para grupos de personas expuestos a sufrir un deterioro de sus condiciones de vida como sujetos de una sociedad democrática –donde todas las personas merecen la misma consideración y respeto en cuanto seres humanos (...)”* (Subrayas por fuera del texto).

En este orden de ideas, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C – 955 de 2000 se ha referido a la fijación límites superiores a la tasas de interés de los créditos de vivienda de interés social, según los parámetros fijados en la Ley 546 de 1999, estableciendo la preeminencia del interés social en el ordenamiento jurídico colombiano donde el Estado se encuentra en el deber de proteger, de manera especial, a las personas que se encuentran en situación de debilidad manifiesta. Al respecto, establece lo siguiente:

*“(...) La norma es exequible, en cuanto corresponde a un mandato de protección doble, de origen constitucional: recae sobre el derecho de toda persona a una vivienda digna (art. 51 C.P.) y además cobija a un amplio sector de la población carente de recursos y necesitada del apoyo estatal para financiar la construcción, mejoramiento y adquisición de su vivienda.*

*Si antes se ha expresado que las condiciones económicas de los créditos de vivienda en general, por recaer sobre un bien mérito, no pueden estar libradas a las fluctuaciones del mercado sino que deben ser intervenidas y controladas por el Estado, **con mayor razón ello ocurre con la vivienda de interés social, según lo dispone el artículo 13 de la Constitución Política cuando ordena a aquél promover las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados.***

*El precepto superior impone también al Estado la obligación de proteger especialmente a aquellas personas que por su condición económica – entre otras- se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.*

*El interés social tiene gran importancia en la Constitución Política, ya que es propio que se lo atienda con carácter preferente en un Estado Social de Derecho, en el que, de otra parte, se subraya como uno de los principios centrales del ordenamiento el de solidaridad (art. 1 C.P.).*

La vigencia de un orden justo (Preámbulo y art. 2 C.P.) exige perentoriamente que las personas de menores ingresos, tradicionalmente marginadas del desarrollo y afectadas en sus derechos básicos, obtengan reivindicación, así sea mínima, por parte del Estado, que debe buscar el equilibrio económico entre ellas y quienes poseen, manejan, invierten y aprovechan los recursos.(...) (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

En la anterior Sentencia, la Corte Constitucional reitera que los términos en que se fijen los créditos para la financiación de vivienda de interés social debe atender al principio y el derecho de la igualdad real y efectiva, favoreciendo siempre a las personas o grupos poblacionales en situación en discriminación. De igual manera, establece la importancia de fijar un límite superior a la tasa de interés remuneratorio y reitera que dicha responsabilidad radica en la Junta directiva del Banco de la República, de la siguiente manera:

*“(...) El párrafo del artículo 28 de la Ley 546 de 1999 establece que, para toda la vivienda de interés social, la tasa de interés remuneratoria no podrá exceder de 11 puntos durante el año siguiente a la entrada en vigencia de aquélla.*

*(...)*

*Y, al respecto, siendo la democratización del crédito objetivo prioritario señalado al sistema financiero por el artículo 335 de la Constitución, es apenas natural que la ley, llamada a regular la forma de intervención estatal en la materia, fije topes de obligatoria observancia que hagan asequibles a la población más pobre las posibilidades de financiación de su vivienda.*

*En armonía con los postulados constitucionales que se resaltan, debe recordarse que el Estado tiene a cargo la dirección general de la economía y que debe intervenir, por mandato de la ley, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo, así como para asegurar que "todas las personas, en particular las de menores ingresos, tengan acceso efectivo a los bienes y servicios básicos" (art. 334 C.P.).*

*(...)*

*El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado, según las voces del artículo 366 de la Carta Política.*

*Unas altas tasas de interés para la vivienda de interés social hacen imposible el logro de estos objetivos y convierten en teórico el Estado Social de Derecho.*

*Será declarado exequible el parágrafo que se examina, aunque, como establece un límite temporal -un año que pronto culminará-, la exequibilidad debe condicionarse para dejar en claro que de la tasa prevista (11%) deberá deducirse la inflación y que, en lo sucesivo, cuando ya el tope señalado pierda vigencia, será la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con sus facultades constitucionales y legales, la autoridad competente para los efectos de fijar las condiciones de financiación de créditos de vivienda de interés social, las cuales deben ser las más adecuadas y favorables, a fin de que consulten la capacidad de pago de los deudores y protejan su patrimonio familiar, también bajo el entendido de que la tasa real de interés remuneratorio no comprenderá la inflación y será inferior a la vigente para los demás créditos de vivienda. (...)* (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

Corolario de lo anterior, se tiene que la protección del derecho a la vivienda comporta un fin esencial del Estado direccionado al amparo del principio fundante de la dignidad humana, en aras de procurar condiciones de igualdad real y efectiva a los ciudadanos caleños que se encuentran en situación de extrema pobreza.

En el contexto del presente Proyecto de Acuerdo, los beneficiarios de los créditos de vivienda de interés prioritario e interés social no se encuentran en condiciones de realizar el pago total de su deuda, cuyo monto ha incrementado de manera significativa a causa de los intereses moratorios causados y, en consecuencia, no pueden obtener el título de propiedad de su vivienda.

Mediante Sentencia C – 511 de 1996 la Corte Constitucional manifestó que, cuando se enfrentan situaciones excepcionales, el Estado se encuentra en la facultad de conceder a los deudores morosos una oportunidad para resolver su situación fiscal, mediante la adopción de medidas exonerativas o de saneamiento fiscal o tributario. En dicha providencia, la Honorable Corporación manifestó:

*“(...) No viola en ningún sentido la Constitución, que una ley pretenda conceder a los contribuyentes morosos una oportunidad para resolver su situación fiscal. Tampoco quebranta la Carta que el Estado haga uso de*

*ciertos instrumentos de recaudo, con el objeto de recuperar, así sea parcialmente, sus créditos, máxime si de lo anterior se sigue el aumento de personas que ingresan a la base de contribuyentes.*

*(...)*

*Corresponde al Estado recaudar los impuestos dejados de pagar y para tal efecto dispone de poderosas herramientas administrativas y judiciales, las que ejercidas con eficiencia seguramente pueden redundar en la recuperación inclusive mayor de las acreencias insatisfechas.*

*(...)*

Las amnistías o saneamientos consagradas, en principio son inconstitucionales. **Lo anterior no es óbice para que en situaciones excepcionales, puedan adoptarse medidas exonerativas de orden económico o fiscal debidamente justificadas, que contrarresten los efectos negativos que puedan gravar de una manera crítica al fisco, reducir sustancialmente la capacidad contributiva de sus deudores o deprimir determinados sectores de la producción.** Naturalmente, por tratarse de casos excepcionales y por la necesidad de que el alcance de las medidas guarde estricta congruencia con la causa y la finalidad que las anime, la carga de la justificación de que el régimen excepcional que se adopta es razonable y proporcionado, y que se sustenta en hechos reales.

(...)

Al lado de las amnistías o saneamientos genéricos del tipo que se ha analizado y que, por los motivos expresados, violan la Constitución, pueden presentarse otros que adopten la forma de descuentos o exenciones, o que tengan en últimas un efecto exonerativo semejante, y que se ajusten a la constitución. En este caso, deberá poder deducirse del propio texto de las normas y de su exposición de motivos respectiva, lo mismo que de las intervenciones del Gobierno y del Congreso, que tengan lugar con ocasión del proceso de constitucionalidad, la causa excepcional, que justifique la medida exonerativa y que la haga razonable y proporcionada respecto de los hechos concretos que la motivan.

(...)

Sin agotar las causas que teóricamente pueden constituir el presupuesto de estas amnistías, **cabe sostener que el acaecimiento de ciertas circunstancias vinculadas a crisis económicas, sociales o naturales que afecten severamente al fisco, a toda la población o a una parte de ella, o a un sector de la producción, podrían permitir a nivel nacional al Legislador, previa iniciativa del Gobierno (C.P. art. 154) – dado el efecto material liberatorio y su efecto final en la eliminación de créditos fiscales – exonerar o condonar total o parcialmente deudas tributarias, siempre que la medida sea en sí misma razonable, proporcionada o equitativa (...)** (Subrayas y negrilla por fuera del texto)

De manera similar, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C – 528 de 1996, manifestó que las entidades territoriales se encuentran facultadas para hacer condonaciones, siempre que estas se encuentren dentro de los límites de la justicia y la equidad. Así, la Corte Conceptuó:

*“(...) 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. (...). **Cabe advertir que estas condonaciones sólo podrán decretarse cuando existan razones de justicia y equidad (...)***<sup>8</sup>  
(Subrayas y negrilla por fuera del texto)

Así las cosas, la creación de condiciones especiales para el pago de los actuales créditos de vivienda -bajo las cuales los adjudicatarios de los programas en mención podrán acceder a beneficios exonerativos sobre los intereses moratorios causados - se encuentra plenamente sustentada por lo preceptuado por la Corte Constitucional en Sentencia C – 511 de 1996, en la medida en que se evidencia que las familias que habitan en las comunas 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20 y 21 del Municipio de Santiago de Cali presentan una situación socioeconómica de índole excepcional.

Dicha situación excepcional se observa en los antecedentes planteados en la presente exposición de motivos, donde la carencia de recursos económicos en los adjudicatarios pone en riesgo la protección de derechos fundamentales y abre las puertas a una posible vulneración de principios y derechos esenciales en el funcionamiento de un Estado Social de Derecho, como lo es el acceso a una vida digna.

Así las cosas, las medidas previstas se encuentran pertinentes y proporcionas, toda vez que toda vez que los beneficios contemplados en la presente iniciativa no son aplicados de manera automática sino que requieren la acreditación de requisitos y el cumplimiento de procedimientos por parte de los usuarios.

### **Relación con el Plan de Desarrollo**

En el marco general del Plan de Desarrollo actual, se encuentra que el Municipio de Santiago de Cali tiene como objetivo generar mecanismos de inclusión activa y diferencial, que amplíen las oportunidades para los ciudadanos de acceder a una mejor calidad de vida, especialmente por parte de las poblaciones y los territorios más necesitados y vulnerables.

Esto, con el fin de lograr el desarrollo humano integral de sus ciudadanos y consolidar una sociedad mucho más justa y equitativa, pues el Municipio de Santiago de Cali está altamente afectado por problemas de inequidad y exclusión causados, primigeniamente, por la pobreza.

---

<sup>8</sup> A nivel doctrinal, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció, en Concepto emitido el día 11 de junio de 2014 con radicado 2014EE0048575, manifestó respecto de la Sentencia C – 511 de 1995: *“Podemos observar que en principio las amnistías, condonaciones, son inconstitucionales de acuerdo con la Corte Constitucional, pues con ello se rompe la equidad tributaria al dejar de lado el principio de igualdad en las cargas públicas, al apremiar al contribuyente moroso y desalentar a quienes cumplen con la Ley, Sin embargo, ello no quiere decir que en determinadas ocasiones no se puedan tomar medidas exonerativas de orden económico y fiscal, que encuentran su razón de ser en una causa excepcional que las justifique, haciéndola razonable y proporcionada respecto del hecho que la genera. Vemos entonces de lo expuesto por la Corte Constitucional, que es a través de los límites constitucionales y legales que las entidades territoriales pueden llegar a establecer en qué términos conceden beneficios como descuentos, condonaciones, rebajas de interés de forma excepcional, en uso de la autonomía de que gozan, para lo cual se deberá tener en cuenta que el hecho generador de la situación debe ser tal que la medida adoptada sea razonable.”*

Existe una alta correlación entre la pobreza, la desigualdad y la exclusión social, como problemáticas que ven mayormente acentuadas en las comunas donde la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda han llevado a cabo sus programas. Adicionalmente, según estudios realizados, se tiene que de los 292.515 hogares registrados en el SISBEN, un porcentaje del 10.3% viven en hacinamiento crítico, pues más de tres personas residen en una misma habitación.

En este contexto, se busca, entre otras cosas, propiciar el acceso a bienes y servicios, entendiendo esta como la satisfacción de necesidades básicas y el desarrollo de capacidades de la población, con el fin de disminuir la inequidad social y contar con ciudadanos que contribuyan el progreso local.

El presente Proyecto de Acuerdo se encuentra enmarcado en el Plan de Desarrollo Municipal 2012 - 2015 *“CaliDA: Una ciudad para todos”*, en las línea estratégica No. 1 *“Equidad para todos”*, y la línea estratégica No. 4 *“Un entorno amable para todos”*, componente 4.3 *“Vivienda digna”*. Esta línea tiene como objetivo contribuir al mejoramiento colectivo de las condiciones de vida de la población de Santiago de Cali, apoyándose en la generación, fomento y respaldo de iniciativas públicas o privadas que faciliten el acceso a una vivienda digna.

Dentro del componente 4.3 se encuentra el programa 4.3.1. *“Cali ciudad en transformación”*, por medio del cual el Municipio de Santiago de Cali busca realizar intervenciones de mejoramiento integral sobre las unidades de vivienda, así como también proceder a realizar la titulación de los predios entregados a beneficiarios de programas de vivienda.

Finalmente, el Proyecto de Acuerdo coadyuva al cumplimiento de los fines de la línea 6 *“un buen gobierno para todos”*, componente 6.2 *“Gestión fiscal, contable y financiera”*, programa 6.2.1 *“Sostenibilidad fiscal y soberanía tributaria con resultados”*.

Lo anterior, según certificación expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio con radicado No. 2014413210009464 del día 15 de julio de 2014.

Adicionalmente, si se hiciera un parangón entre los Planes de Desarrollo Nacional, Departamental y Municipal, se podría apreciar que estos están engranados a partir de un contenido social, cuyo objeto principal es la eliminación de las diferencias sociales, la desigualdad social, la inequidad y la pobreza extrema

## **COMPETENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

El Municipio es una entidad fundamental administrativa y política, que goza de autonomía según lo consagrado por 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, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, según lo establece el artículo 287 superior, que establece:

*“Artículo 287. Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses 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:

*“Artículo 313. 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, por medio del cual se modifica el artículo 4 de la Ley 136 de 1994, 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:

*“Artículo 3. Principios rectores del ejercicio de la competencia:*

*(...)*

*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.”*

Finalmente, se encuentra que la Ley 136 de 1994, en su artículo 32, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 estableció como atribución de los Concejos Municipales, el otorgamiento de beneficios a las personas que, dada su condición económica, física o mental, se encontraran en circunstancia de debilidad manifiesta. Dicha norma predica:

*“Artículo 32. Atribuciones: Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.*

*(...)*

*Parágrafo 1. Los Concejos Municipales mediante acuerdo a iniciativa del alcalde establecerán la forma y los medios como los municipios puedan otorgar los beneficios, establecidos en el inciso final del artículo 13, 46 y 368 de la Constitución Nacional.”*

Por su parte, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público<sup>9</sup>, 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”. (Subrayas por fuera del texto)

De igual manera, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante concepto con radicación No. 2014EE0048575 del día 11 de junio de 2014, se pronunció sobre consulta elevada por la Alcaldía de Santiago de Cali respecto de la adopción de medidas exonerativas o de saneamiento fiscal sobre los intereses moratorios de los créditos de vivienda, sobre lo cual versa la presente iniciativa, haciendo referencia a los criterios de excepcionalidad consignados en la Sentencia C – 511 de 1996, de la siguiente manera:

*“Vemos que lo expuesto por la Corte Constitucional, que es a través de los límites constitucionales y legales que las entidades territoriales pueden llegar a establecer en qué términos conceden beneficios como descuentos, condonaciones, rebajas de interés de forma excepcional, en uso de la autonomía de que gozan<sup>14</sup>, para lo cual se deberá tener en cuenta que el hecho generador de la situación debe ser tal que la medida adoptada sea razonable y proporcionada al mismo”.*

De las normas antes transcritas, puede concluirse que, el Concejo Municipal a solicitud del Alcalde, tiene la facultad legal y constitucional de adoptar medidas tendientes al mejoramiento socioeconómico de los sectores considerados en mayor desventaja económica, otorgándoles una oportunidad para sanear su situación fiscal y acceder al pleno disfrute del derecho a la vivienda en respeto a la dignidad humana.

### **III. INFORME DE PARTICIPACIÓN CIUDADA**

El día martes 19, se dio continuidad se llevó a cabo la Participación Ciudadana del presente Proyecto de Acuerdo. En el libro se inscribieron veintidós (22) personas, de las cuales, dieciséis (16) participaron efectivamente. Todos en sus intervenciones manifestaron la importancia del proyecto y la urgencia de encontrar salidas a la problemática de altos intereses y vulnerabilidad

---

<sup>9</sup> 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.

económica de los beneficiarios de vivienda que les imposibilita pagar sus deudas. A continuación se relacionan los nombres de los ciudadanos inscritos y se señalan quienes se hicieron presentes en este día:

	<b>Nombre y Apellido</b>	<b>Participó</b>
<b>1</b>	Jorge Hurtado	si
<b>2</b>	Genaro Lucumi	si
<b>3</b>	María Juana Meneses	si
<b>4</b>	Ricardo Pretel	si
<b>5</b>	Félix Mosquera	si
<b>6</b>	Ricardo Alberto Peláez	si
<b>7</b>	Gilma Fernández Ancona	si
<b>8</b>	Hugo Arvey Mesa Bolaños	no
<b>9</b>	María Rosero	si
<b>10</b>	Francia Elena Gonzales	si
<b>11</b>	María Pilar Cabezas	si
<b>12</b>	Carmen Adíela Murillo Rivas	si
<b>13</b>	Orlando Riascos	si
<b>14</b>	Omar Ávila	si
<b>15</b>	Candua Maritza	si
<b>16</b>	Olga morre Alvares	si
<b>17</b>	María Antonia Pabón	si
<b>18</b>	Deissy Portugués	no
<b>19</b>	Nelson Pai Ferrin	no
<b>20</b>	Washinton Alomia Segura	no
<b>21</b>	Jacinto Mosquera	no
<b>22</b>	Julia Edith Cuero	no

#### **IV. INFORME DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL PROYETO**

En el proyecto de acuerdo 077 “POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERÉS REMUNERATORIO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL *DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*, se realizaron una serie de modificaciones, producto del debate en las diferentes sesiones de la comisión de Presupuesto, la participación ciudadana, el recorrido realizado con la comunidad en algunos proyectos de vivienda y en las mesas técnicas realizadas tanto con los concejales de la comisión de Presupuesto, como de otras comisiones y los miembros de la Administración Municipal, los aportes brindados en estos espacios, fueron los insumos para la construcción de las modificaciones del Proyectos de acuerdo que se describirán a continuación:

##### **Modificación 1:**

El Proyecto establecía el límite máximo de la tasa de interés remuneratorio, hasta 5,00 puntos porcentuales nominales anuales, este se modificó estableciendo una tasa única de interés remuneratorio para créditos de vivienda de interés prioritario y de interés social en moneda legal, que no exceda el (1,00) punto porcentual nominal anual (1%), y se estableció un descuento del 99% de los intereses moratorios, para los adjudicatarios deudores de la Secretaria de Vivienda y el Fondo Especial de Vivienda.

Lo anterior implica una serie de adiciones y modificaciones en el proyecto, iniciando con el título del mismo, en el cual se elimina la palabra *máxima*, ya que el proyecto establece una tasa única quedando de la siguiente manera:

*“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERES REMUNERATORIO DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*

##### **Modificación 2:**

En el ARTÍCULO PRIMERO, se establece la tasa única de interés remuneratorio para créditos de vivienda de interés prioritario y de interés social, además se eliminan los párrafos primero y segundo de dicho artículo

**ARTÍCULO PRIMERO.- Fijar la tasa de interés remuneratorio para créditos de vivienda de interés prioritario y de interés social en moneda legal:** La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal, otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y por el Fondo Especial de Vivienda para financiar la adquisición de vivienda de interés prioritario y de interés social, no podrá exceder, en ningún caso, de uno (1,00) punto porcentual nominal anual (1%), de conformidad con los lineamientos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República en Resolución Externa No.03 de 2012 o las normas que la modifiquen o complementen.

**Nuevo artículo: se convierte en el artículo 2 de la ponencia y modifica los demás artículos en su numeración.**

El primer artículo que se agrega al Proyecto de Acuerdo, estipula la aplicabilidad del límite para el interés de mora, el cual establece que en ningún caso este podrá exceder 1,5 veces la tasa de interés remuneratoria, convirtiéndose éste en el artículo segundo del Proyecto de Acuerdo, modificando la numeración del resto del articulado, este artículo queda de la siguiente manera:

**ARTICULO SEGUNDO: Aplicabilidad del límite para el interés de mora:** La tasa de interés de mora no podrá exceder, en ningún caso, de 1,5 veces la tasa de interés remuneratoria de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, o de la norma que la modifique subrogue o derogue.

### **Modificación 3:**

Se modificó el ARTÍCULO SEGUNDO *del Proyecto: aplicabilidad de los límites establecidos de la tasa de interés*, eliminándose la referencia del “límites establecidos” ya que el proyecto unificó la tasa de interés remuneratorio, este pasa a ser el artículo tercero:

**TERCERO:- Aplicabilidad de la tasa de interés establecida:** La tasa de interés remuneratorio fijada de conformidad con el artículo primero del presente Acuerdo serán aplicables a las operaciones ya pactadas para la financiación de vivienda de interés prioritario y de interés social.

### **Modificación 4:**

Se cambia la redacción del ARTICULO TERCERO: *reducción de la tasa de interés remuneratorio*, además se eliminó el párrafo de dicho artículo el cual quedó de la siguiente manera:

**ARTÍCULO CUARTO: - Aplicación de la tasa de interés remuneratorio:** la secretaria de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, para efectos de la aplicación de la tasa de interés remuneratorio establecido en el artículo primero, actualizará el aplicativo de cartera

En la misma línea, se cambió la redacción del ARTÍCULO 4: condición especial para el pago de las cuotas de los actuales créditos de vivienda de interés prioritario y créditos de vivienda de interés social, se estableció que todos los deudores morosos de los créditos otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, podrán acceder a un descuento del 99% de sus intereses moratorios, de igual manera se eliminaron los numerales del artículo y se estableció que los adjudicatarios deberán acogerse a los beneficios del proyecto de Acuerdo antes del 31 de julio de 2015.

**ARTÍCULO QUINTO:- Condición especial para el pago de las cuotas de los actuales créditos de vivienda de interés prioritario y créditos de vivienda de interés social:** Los deudores morosos de los créditos otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda tendrán derecho a acceder al descuento del 99% de intereses moratorio, debido a la situación socioeconómica de índole excepcional que presentan los adjudicatarios deudores. Lo anterior con base en el 13 constitucional, en aras de promover condiciones de igualdad real y efectiva, especialmente para aquellas personas que por su situación socioeconómica se encuentran en circunstancia de debilidad manifiesta. Para tal efecto, deberán acogerse a los beneficios del presente Acuerdo antes del 31 de julio de 2015.

#### **Modificación 5:**

En el ARTICULO QUINTO: *solicitud y aprobación*, se eliminó el tiempo límite de 6 meses para acceder al descuento y se establece que los deudores tienen hasta el 31 julio de 2015 también se eliminan los numerales del artículo

**ARTÍCULO SEXTO: - Solicitud y aprobación:** El deudor que desee acceder al descuento de intereses moratorios de su crédito pactado, deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría de Vivienda Social o ante el Fondo Especial de Vivienda, según sea el caso, hasta el 31 de Julio de 2015.

#### **Modificación 6:**

El ARTÍCULO SEPTIMO: *suscripción de la obligación*, establece la fecha hasta el 31 de julio de 2015 y se elimina la parte final del artículo, la cual reglamentaba que en caso de incumplimiento de la respectiva obligación, se

revertiría el beneficio otorgado, salvo situaciones excepcionales. El artículo queda de la siguiente manera:

**ARTICULO OCTAVO.- Suscripción de la obligación:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones comprometidas dentro de los términos del presente Acuerdo, los beneficiarios suscribirán acuerdo de pago conforme a lo establecido en el respectivo Reglamento Interno de Recaudo de Cartera del Municipio de Santiago de Cali, antes del 31 de julio de 2015.

#### **Modificación 7:**

En el ARTÍCULO 9 se modifica, el límite para que los adjudicatarios con cuotas iniciales pendientes puedan cancelar el monto adeudado, estableciendo el 31 de julio de 2015.

**ARTICULO DÉCIMO.- Adjudicatarios con cuotas iniciales pendientes:** Para acceder a los anteriores beneficios, los adjudicatarios que tengan cuotas iniciales pendientes por cancelar, podrán pagar el monto adeudado en su totalidad o diferirlo hasta en (12) doce cuotas mensuales iguales, a pagar de manera ininterrumpida, para lo cual deberán suscribir acuerdo de pago con la Secretaría de Vivienda Social o el Fondo Especial de Vivienda antes del 31 de julio de 2015, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno de Recaudo de Cartera del Municipio de Santiago de Cali

#### **Modificación 8:**

Al ARTÍCULO DECIMO: *Autorización al Consejo Directivo del Fondo Especial de Vivienda*, se le modifica la redacción, el cual queda de la siguiente manera:

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Autorización.** Se autoriza la asignación de hasta dos modalidades del subsidio Municipal de Vivienda a un mismo adjudicatario mediante un mismo acto administrativo, sin que el valor total de este supere el monto de quince (15) SMMLV

Se modifican los párrafos del artículo, al agregar uno nuevo el cual establece las condiciones para que un adjudicatario pueda acceder a una segunda modalidad de subsidio. Se redistribuyen los demás párrafos, quedando los mismos de la siguiente manera:

**Parágrafo Primero:** Tendrán derecho a acceder a una segunda modalidad del Subsidio los adjudicatarios que ya hayan sido beneficiarios del Subsidio Municipal de Vivienda por un valor inferior a quince (15) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Tendrán prioridad para acceder a la segunda modalidad de subsidio:

- 1) Los adjudicatarios que se encuentren en situación de discapacidad física o mental, debidamente certificada;

- 2) Los adjudicatarios cuyos ascendentes o descendentes en primer grado se encuentren en situación de discapacidad física o mental, debidamente y,
- 3) Los adultos mayores en situación de abandono, debidamente comprobados.

**Parágrafo Segundo:** Los adjudicatarios que no hayan sido beneficiarios del subsidio municipal de vivienda y que a la entrada en vigencia del presente Acuerdo Municipal se encuentren al día con su obligación crediticia, podrán acceder a un subsidio para cubrir el saldo de su deuda o para mejoramiento de la vivienda, en los términos del Acuerdo No.049 de 1999 o demás normas que lo modifiquen o complementen.

**Parágrafo Tercero:** Las autorizaciones y los beneficios establecidos en los parágrafos primero y segundo presente artículo tendrán vigencia hasta el día 31 de julio de 2015.

**Parágrafo Cuarto:** La asignación del Subsidio Municipal de Vivienda se hará de conformidad con la disponibilidad presupuestal que para tal fin se obtenga en cada vigencia

#### **Modificación 9:**

En el ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. *Socialización del Acuerdo*, se establece la fecha de la socialización del Acuerdo hasta el 31 de julio de 2015, además específica que se utilizaran diferentes medios de difusión masiva, páginas Web, redes sociales, visitas a los barrios y publicidad

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Socialización del Acuerdo:** A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo y hasta el 31 de julio de 2015, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda, adelantara iniciará el proceso de socialización y divulgación de los beneficios consignados en el mismo, mediante el uso de instrumentos de difusión masiva, páginas Web, redes sociales, visitas a los barrios y publicidad, entre otros

#### **Nuevo artículo**

Se agregó un artículo en el cual El secretario (a) de Vivienda Social y Director (a) del Fondo Especial de Vivienda, deberá presentar un informe de implementación trimestral al Concejo Municipal

**ARTICULO DÉCIMO CUARTO:** El secretario (a) de Vivienda Social y Director (a) del Fondo Especial de Vivienda, deberá presentar trimestralmente a la plenaria del Honorable Concejo Municipal, un informe de la implementación y ejecución del presente Acuerdo.

## V. CONVENIENCIA DEL PROYECTO

En el Municipio de Santiago de Cali existen grandes diferencias sociales y económicas que han sido una realidad constante y han generado una gran brecha de desigualdad.

Dichas diferencias se han incrementado exponencialmente en los últimos veinte años, lo cual se ha reflejado en numerosos traumatismos económicos, sociales y políticos y ha afectado en mayor medida a los sectores más vulnerables de la sociedad caleña.

En este contexto, 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 habitante en su respectivo territorio. Esto incluye la creación de condiciones que propicien la solución de problemas de índole económico, entre otros, especialmente para las personas que se encuentran en situación de debilidad manifiesta, en concordancia con los mandatos constitucionales.

Dentro de dichas condiciones se encuentra, por ejemplo, la creación de sistemas adecuados de financiación de vivienda a largo plazo, especialmente para aquellas familias que, por su baja capacidad de pago han incurrido en atrasos y se ven obligadas a pagar intereses de mora y de financiación sobre los créditos de Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) o Vivienda de Interés Social (VIS) adquiridos con la Secretaria de Vivienda Social (SVS) o el Fondo Especial de Vivienda (FEV).

En estos casos los adjudicatarios de los programas de vivienda presentan una situación excepcional de exclusión y vulnerabilidad, causada en gran medida por razones socioeconómicas, imposibilitándolos para pagar de manera regular las cuotas de los créditos que se les han asignado.

Según la caracterización socioeconómica realizada por la Secretaria de Vivienda Social, los adjudicatarios que se beneficiarían del presente proyecto, viven en las comunas 1,3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18,20 y 21, en estas comunas en muchos casos, los jefes de hogar obtienen ingresos económicos inferiores a un (1) SMMLV. La mayoría de las personas que habitan en estas comunas, perciben sus ingresos de la actividad informal, por lo que cumplir con sus obligaciones crediticias constituye un reto.

Tomando como ejemplo los datos otorgados por la Secretaría de Vivienda Social, el 41% de la población del barrio Potrero Grande se encuentra desarrollando una actividad económica, la mayoría de ellos de manera informal, mientras que el 59% se encuentra en una situación de desempleo. El 74% de la población de esta zona de la ciudad desempeña actividades relacionada con servicios varios, mientras que el 23% ejerce actividades informales o estacionales. Por su parte, en la Urbanización INVICALI-Desepaz se evidencia que el 97% de la población que se ocupa de actividades de la

economía informal, solo el 3% cuenta con un empleo en el sector formal<sup>10</sup>. Por lo tanto los adjudicatarios de las comunas antes mencionadas, dependen económicamente de las actividades informales, lo cual no garantiza una remuneración económica adecuada, que les permita responder por sus obligaciones crediticias.

La Secretaría de Vivienda Social ha recopilado algunos comentarios de los habitantes de los sectores de Potrero Grande e INVICALI – Desepez, en los que se evidencian la premura de las necesidades que afrontan, los cuales se citan a continuación:

*“Vea yo prefiero darle de comer a mis hijos con los que me encuentro vendiendo mis dulces que pagar mi casa o los servicios públicos... es que eso es más importante...”* (Mujer 37 años: Cartografía Social)

*“Claro si a mi hijo de 16 le toco ponerse a trabajar porque yo no gano mucho y tengo que alimentar como a 5 personas...”* (Mujer 35 años: Cartografía Social)

*“...La deuda de la casa es alta solo hemos pagado una cuota y no más...es que acá nos cierran las oportunidades de poder trabajar y toca es asegurar la comida...”* (Hombre 42 años: Cartografía Social)

La problemática socioeconómica de los habitantes de las comunas en las que viven los adjudicatarios de los programas de VIP e VIS de la SVS y el FEV, hacen que las prioridades de los hogares sean la búsqueda del sustento diario y no el cumplimiento de las obligaciones crediticias.

Esta iniciativa tiene como fin último, beneficiar a las familias y así lograr ayudar a la solución de la crisis social, económica y financiera, que se acrecienta por las altas tasas de interés a los que se encuentran sujetos.

El potencial de beneficiarios del proyecto, según los datos otorgados por la Secretaria de Vivienda, son 6.930 adjudicatarios y sus familias existentes a marzo de 2014, donde el 29% (2.010) son de la Secretaría de Vivienda Social y el 71% (4.920) corresponde a los adjudicatarios de los programas del Fondo Especial de Vivienda. Del total de adjudicatarios, el 93% (6.479) se encuentra en mora, de los cuales 1.906 son de la Secretaría de Vivienda Social y 4.573 del Fondo Especial de Vivienda. Solo 451 adjudicatarios, equivalente al 7% sobre el total de adjudicatarios existentes, estaban al día con su obligación crediticia.

En este sentido se presenta un saldo total de \$70.355.544.685 entre la SVS y el FEV, de los cuales el 59.78%, equivalente a \$42.055.408.152, corresponde a saldo en mora. De este saldo el 77.15% (\$32.446.285.275) corresponde a intereses moratorios y tan solo 22.85% son de capital atrasado. Por lo tanto son los intereses moratorios los que más adeudan los adjudicatarios.

---

<sup>10</sup> Informes de caracterización 2008-2012-2013, realizado por los funcionarios correspondientes del área de cartera de la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda

En cuanto a los programas de vivienda, la Secretaría de Vivienda cuenta con 3 proyectos, de los cuales legalización de asentamientos representa el 0,13% de la cartera morosa existente al 31 de marzo de 2014 con un saldo de \$24.356.385. Por su parte el proyecto Planes Ejecutados, el cual agrupa 51 programas, es el que presenta mayor porcentaje de cartera morosa a marzo de 2014, alcanzando un 97,39% con \$17.083.195.071 y 1.892 adjudicatarios. En cuanto el proyecto ejidos y baldíos, el cual que agrupa 31 programas y favorece a 96 adjudicatarios, representan el 2,48% del total de la cartera morosa de la Secretaría de Vivienda Social.

En el caso del Fondo Especial de Vivienda, son los adjudicatarios de los programas de Potrero Grande los que presentan mayor mora, el 64.59% de las personas que componen los 3 programas, se encuentran en mora a marzo de 2014.

En cuanto al programa Pizamos III, aumenta un 17,86% a los saldos de cartera en mora, por su parte el programa La Fortuna, aporta el 2.48% de la cartera morosa; Suerte Noventa corresponde el 1.37% y el programa Franja del Rio presenta un porcentaje de morosidad del 5,01% sobre el saldo total. Los cinco programas de vivienda suman el 87,46% del total de la cartera morosa del FEV.

De esta manera, mediante el presente Proyecto de Acuerdo se pretenden, en primera medida, fijar la tasa de interés remuneratorio para los créditos ya pactados y los futuros de VIP y VIS en un (1,00) punto porcentual nominal anual (1%). Así mismo, se pretende establecer que la tasa de interés de mora no podrá exceder, en ningún caso, de 1,5 veces la tasa de interés remuneratoria, esto con el objetivo de evitar que la tasa de interés remuneratoria de los futuros proyectos de VIP y VIS no alcance índices tan altos como los que actualmente asumen los adjudicatarios. También se pretende que los deudores morosos de los créditos otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda que se acojan al presente Proyecto de Acuerdo, tengan derecho a acceder al descuento del 99% de los intereses moratorios, esto soportado por la consulta previa de la situación socioeconómica y la correspondiente capacidad de pago de los deudores, protegiendo su derecho a acceder a los bienes básicos en condiciones de igualdad real y material. Por último, el presente acuerdo permite que en casos excepcionales los adjudicatarios puedan acceder a uno o dos subsidios de vivienda, según el caso.

Por todo lo anterior, ponemos a consideración la ponencia del presente Proyecto de acuerdo y pedimos que nos acompañen en ella

Cordialmente:

**JOHN MICHEL MAYA**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido Alianza Verde

**NORMA HURTADO SANCHEZ**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido de la

## **VI. PROPOSICIÓN**

Conforme lo establece la Ley 136 de 1994 concordante con el artículo 155 del Reglamento Interno del Concejo Municipal de Santiago de Cali, y una vez rendido el informe de ponencia favorable correspondiente, PROPONEMOS a la HONORABLE COMISION DE PRESUPUESTO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, dar Primer Debate al Proyecto de Acuerdo No. 077 “**POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERÉS REMUNERATORIO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**”.

Cordialmente,

**JOHN MICHEL MAYA BEDOYA**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido Alianza Verde

**NORMA HURTADO SÁNCHEZ**  
Concejal de Santiago de Cali  
Partido de la U

## VII. TITULO, PREAMBULOY ARTICULADO

**“POR MEDIO DEL CUAL SE FIJA LA TASA DE INTERÉS REMUNERATORIO DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DESTINADOS A LA FINANCIACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**EL CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI**, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las que le confieren los artículos 287 y 313 de la Constitución Política y el artículo 32 de la Ley 136 de 1994 modificado por el 18 de la Ley 1551 de 2012.

### **ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO.- Fijar la tasa de interés remuneratorio para créditos de vivienda de interés prioritario y de interés social en moneda legal:** La tasa de interés remuneratorio de los créditos denominados en moneda legal, otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y por el Fondo Especial de Vivienda para financiar la adquisición de vivienda de interés prioritario y de interés social, no podrá exceder, en ningún caso, de un (1,00) punto porcentual nominal anual (1%), de conformidad con los lineamientos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República en Resolución Externa No.03 de 2012 o las normas que la modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- Aplicabilidad del límite para el interés de mora:** La tasa de interés de mora no podrá exceder, en ningún caso, de 1,5 veces la tasa de interés remuneratoria de conformidad con los lineamientos establecidos en el artículo 19 de la Ley 546 de 1999, o de la norma que la modifique subrogue o derogue.

**ARTÍCULO TERCERO.- Aplicabilidad de la tasa de interés establecida:** La tasa de interés remuneratorio fijada de conformidad con el artículo primero del presente Acuerdo serán aplicables a las operaciones ya pactadas para la financiación de vivienda de interés prioritario y de interés social.

**ARTICULO CUARTO. Aplicación de la Tasa de Interés remuneratorio:** La Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda, para efectos de la aplicación de la tasa de interés remuneratorio establecido en el artículo primero, actualizará el aplicativo de Cartera.

**ARTICULO QUINTO.- Condición especial para el pago de las cuotas de los actuales créditos de vivienda de interés prioritario y créditos de vivienda de interés social:** Los deudores morosos de los créditos otorgados por la Secretaría de Vivienda Social y el Fondo Especial de Vivienda tendrán derecho a acceder al descuento del 99% de los intereses moratorios, debido a la situación socioeconómica de índole excepcional que presentan los adjudicatarios deudores. Lo anterior con base en el artículo 13 constitucional, en aras de promover condiciones de igualdad real y efectiva, especialmente para aquellas personas que por su situación socioeconómica se encuentran en

circunstancia de debilidad manifiesta. Para tal efecto, deberán acogerse a los beneficios del presente Acuerdo antes del 31 de julio de 2015.

**Parágrafo:** Los intereses moratorios aquí enunciados, son los denominados en los estados de cuenta del Sistema de Cartera -Oracle- así: Interés corriente atrasado, Interés de mora, interés de financiación diferida atrasada, Intereses no cancelados y financiación diferida.

**ARTÍCULO SEXTO.- Solicitud y aprobación:** El deudor que desee acceder al descuento de intereses moratorios de su crédito pactado, deberá solicitarlo por escrito ante la Secretaría de Vivienda Social o ante el Fondo Especial de Vivienda, según sea el caso, hasta el 31 de julio de 2015.

**ARTICULO SEPTIMO.- Plazo de la obligación:** El plazo total de la obligación novada será la suma del plazo pendiente del crédito inicial hasta sesenta meses (60) más, según la capacidad de pago del solicitante. Las cuotas resultantes serán fijas hasta el término total del plazo del crédito.

**ARTICULO OCTAVO.- Suscripción de la obligación:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones comprometidas dentro de los términos del presente Acuerdo, los beneficiarios suscribirán acuerdo de pago conforme a lo establecido en el respectivo Reglamento Interno de Recaudo de Cartera del Municipio de Santiago de Cali, antes del 31 de julio de 2015.

**ARTICULO NOVENO.- Seguro de vida:** Los adjudicatarios deudores, podrán tomar un seguro de vida que cubra el saldo adeudado por el plazo restante de la nueva obligación adquirida.

**ARTICULO DÉCIMO.- Adjudicatarios con cuotas iniciales pendientes:** Para acceder a los anteriores beneficios, los adjudicatarios que tengan cuotas iniciales pendientes por cancelar, podrán pagar el monto adeudado en su totalidad o diferirlo hasta en (12) doce cuotas mensuales iguales, a pagar de manera ininterrumpida, para lo cual deberán suscribir acuerdo de pago con la Secretaría de Vivienda Social o el Fondo Especial de Vivienda antes del 31 de julio de 2015, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interno de Recaudo de Cartera del Municipio de Santiago de Cali.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Autorización.** Se autoriza la asignación de hasta dos modalidades del subsidio Municipal de Vivienda a un mismo adjudicatario mediante un solo acto administrativo, sin que el valor total de este supere el monto de quince (15) SMMLV.

**Parágrafo Primero:** Tendrán derecho a acceder a una segunda modalidad del Subsidio los adjudicatarios que ya hayan sido beneficiarios del Subsidio Municipal de Vivienda por un valor inferior a quince (15) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Tendrán prioridad para acceder a la segunda modalidad de subsidio:

- 4) Los adjudicatarios que se encuentren en situación de discapacidad física o mental, debidamente certificada.

- 5) Los adjudicatarios cuyos ascendientes o descendientes en primer grado se encuentren en situación de discapacidad física o mental, debidamente certificada y,
- 6) Los adultos mayores titulares de la adjudicación en situación de abandono, debidamente comprobado.

**Parágrafo Segundo:** Los adjudicatarios que no hayan sido beneficiarios del subsidio municipal de vivienda y que a la entrada en vigencia del presente Acuerdo Municipal se encuentren al día con su obligación crediticia, podrán acceder a un subsidio para cubrir el saldo de su deuda, para mejoramiento de la vivienda o cualquiera de los otros tipos de subsidio, según los términos del Acuerdo No.049 de 1999 o demás normas que lo modifiquen o complementen.

**Parágrafo Tercero:** Los beneficios establecidos en los parágrafos primero y segundo del presente artículo tendrán vigencia hasta el día 31 de julio de 2015.

**Parágrafo Cuarto:** La asignación del Subsidio Municipal de Vivienda se hará de conformidad con la disponibilidad presupuestal que para tal fin se obtenga en cada vigencia.

**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Socialización del Acuerdo:** A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo y hasta el 31 de julio de 2015, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda, adelantará el proceso de socialización y divulgación de los beneficios consignados en el mismo, mediante el uso de instrumentos de difusión masiva, páginas Web, redes sociales, visitas a los barrios, publicidad, entre otros.

**ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Titulación y/o Transferencia de predios:** La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Vivienda Social y del Fondo Especial de Vivienda, iniciará de manera inmediata el proceso de titulación y/o transferencia de predios a los adjudicatarios de los programas de vivienda que, habiendo aplicado al presente Acuerdo, logren cancelar en su totalidad su crédito de vivienda.

**ARTICULO DÉCIMO CUARTO:** El Secretario (a) de Vivienda Social y el Director (a) del Fondo Especial de Vivienda, deberá presentar trimestralmente a la plenaria del Honorable Concejo Municipal un informe de la implementación y ejecución del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: - Vigencia:** El presente Acuerdo Municipal 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 ( ) días del mes de de  
2014

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

Proyecto de acuerdo presentado por

**RODRIGO GUERRERO VELASCO**  
Alcalde de Santiago de Cali